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 es el caso de emisiones avaladas o garantizadas
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, Codigo 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	892,309,449
Bolsas donde están registrados	BOLSA MEXICANA DE VALORES, SAB DE CV
Clave de pizarra de mercado origen	RLH A
Tipo de operación	
Observaciones	

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:

2019-12-31

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: 42

Otros Valores: 67

Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro: 68

Destino de los fondos, en su caso: 68

Documentos de carácter público: 68

[417000-N] La emisora 69

Historia y desarrollo de la emisora: 69

Descripción del negocio: 69

Actividad Principal: 71

Canales de distribución: 75

Patentes, licencias, marcas y otros contratos: 75

Principales clientes: 97

Legislación aplicable y situación tributaria: 97

Recursos humanos: 101

Desempeño ambiental: 102

Información de mercado: 103

Estructura corporativa: 126

Descripción de los principales activos: 127

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales: 158

Acciones representativas del capital social: 158

Dividendos: 162

[424000-N] Información financiera 164

Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación: 167

Informe de créditos relevantes: 168

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora: 171

Resultados de la operación: 174

Situación financiera, liquidez y recursos de capital: 179

Control Interno: 190

Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas: 191

[427000-N] Administración 194

Auditores externos de la administración: 194

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés: 194

Administradores y accionistas: 195

Estatutos sociales y otros convenios: 203

[429000-N] Mercado de capitales 221

Estructura accionaria: 221

Comportamiento de la acción en el mercado de valores: 221

[431000-N] Personas responsables 224

[432000-N] Anexos 226

[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”	Significan las 892,309,449 acciones ordinarias, Serie “A”, nominativas, sin expresión de valor nominal, suscritas y pagadas, representativas de la parte fija del capital social de la Emisora, las cuales otorgan plenos derechos corporativos y patrimoniales.
“Acciones Emitidas”	Significan las 911’125,363 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, Serie “A”, emitidas desde su creación hasta el 31 de diciembre de 2019.
“Acciones Actur”	Significa el 21.15% del capital social de la Emisora, propiedad del accionista Actur.
“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., anteriormente uno de los principales accionistas de la Emisora.
“Adquisición del Terreno Mandarina”	Adquisición del Terreno Mandarina a un precio de EUA $53’178,438.26 equivalente a MXN $982’721,587.57 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 el Camaleón Mayakoba.
“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 Majahua Inmueble, S. de R.L. de C.V.
“CHPAF Holding”	“CHPAF Holding, S.A.P.I. de C.V., quien fue el comprador de la totalidad de las acciones propiedad de Actur, representativas del capital social de RLH que eran propiedad de (i) Actur, y (ii) los señores Allen de Jesús Sangines-Krause (“ASK”) y Jerónimo Bremer Villaseñor (“JBV”), que representan aproximadamente el 27.1% del capital social suscrito y pagado de RLH.
“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.
“Contrato de Compraventa Unidad Privativa AR-1”	el contrato de compraventa que consta en escritura pública numero 8,383 de fecha 03 de diciembre de 2019, entre RLH como enajenante y Majahua Villas como adquirente, respecto del 89.91% de los derechos de propiedad de la Unidad Privativa AR-1.
“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.
“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 definitivo por el cual Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, o sus beneficiarios o cesionarios, como propietarios de lotes de terreno ubicados en el desarrollo “Mandarina” le otorgarán a la Emisora, o a sus subsidiarias, sujeto a ciertas condiciones, una opción para comercializar y desarrollar varias unidades privativas a ser creadas dentro del mismo desarrollo “Mandarina”, en donde se podrán construir hasta, aproximadamente, 20 unidades residenciales a ser creadas dentro del mismo desarrollo “Mandarina”.

“Crédito Sindicado Caixabank”	El contrato de crédito sindicado de fecha 24 de noviembre de 2016 celebrado entre Caixabank, S.A. y Banca Inbursa, S.A., Institución de Banca Múltiple como acreditantes, e Inalmex, como acreditada, y SHH como garante solidario.
“CUSTF”	cambio de uso de suelo en terrenos forestales.
“DATATUR”	el sistema nacional de SECTUR de la información estadística del sector turístico de México.
“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 “EUA $ ”	moneda de curso legal de Estados Unidos.
“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.
“Estados Financieros Consolidados Auditados”	los estados financieros consolidados de la Emisora al 31 de diciembre de 2019, 2018, 2017 y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019, 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 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.
“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. 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.
“Islas de Mayakoba”	Islas de Mayakoba, S.A. de C.V., subsidiaria de la Emisora y propietaria del inmueble en donde se ubica el Hotel Rosewood Mayakoba.
“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 Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita
“LFPIORPI”	
“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
“Majahua Villas”	Majahua Villas, 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), 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).
Nilaya	significa Nilaya Properties, S.L., subsidiaria de la Emisora (anteriormente denominada Winfeel Invest, S.L.U.)
“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 Aumento 2018”	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 Aumento 2018”	Significa el 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 correspondía.
“Periodo Inicial Aumento 2019”	periodo comprendido entre el 12 de septiembre de 2019 y el 19 de septiembre de 2019, durante el cual los accionistas de la Emisora suscribieron y pagaron el aumento resuelto en la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria del 25 de julio de 2019, en proporción a su tenencia.
“Periodo Adicional Aumento 2019”	periodo comprendido entre el 12 y el 19 de septiembre de 2019, durante el cual los accionistas de la Emisora suscribieron y pagaron el aumento resuelto en la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria del 25 de julio de 2019, por encima de lo que proporcionalmente les correspondía.
“Pesos”, “MXN” o “$ ”	moneda de curso legal en México.
“PIB”	producto interno bruto.
“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.
“Primer Contrato de Compraventa OOM”	el convenio de extinción parcial del Fideicomiso 1058 celebrado en escritura pública número 6,222 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.
“Primer Contrato de Compraventa Rosewood Mandarina”	el convenio de extinción parcial del Fideicomiso 1058 celebrado en escritura pública número 6,514 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.

“PROFEPA”	Procuraduría Federal de Protección al Ambiente.
“Proyecto One&Only Mandarina”	el proyecto “One&Only Mandarina”, a ser desarrollado en el Terreno OOM dentro del proyecto turístico de 265 hectáreas llamado “Mandarina” ubicado en el Estado de Nayarit.
“RevPAR”	ingreso por habitación disponible, por sus siglas en inglés (*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.
“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.
“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.
“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.
“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.
“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.
“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.
"Venta de Participación Accionaria Actur"	Significa la oferta, negociación, ejecución y cierre del proceso para adquirir las Acciones Actur, por parte de CHPAF Holding.
"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.
"WTTC"	World Travel & Tourism Council.
"ZOFEMAT"	Zona federal marítimo terrestre.

Resumen ejecutivo:

Esta sección incluye un resumen ejecutivo de nuestras actividades, información financiera y operativa, ventajas competitivas y estrategias. En este resumen ejecutivo se destaca información seleccionada descrita a mayor detalle en otras secciones de este 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 y activos residenciales asociados de ciudad y playa dentro del segmento de lujo y ultra lujo. Uno de sus principales objetivos es crear la principal plataforma de hoteles de lujo y ultra 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. La Emisora es propietaria de activos hoteleros y activos residenciales asociados y pretende seguir adquiriendo activos hoteleros en el segmento de lujo y ultra lujo, 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 y de los activos residenciales asociados 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.

v) seguimiento y supervisión en la calidad del servicio prestado en los hoteles.

vi) desarrollo del segmento residencial bajo la marca de los hoteles operados.

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

• Identifica los terrenos que sean atractivos para el desarrollo de hoteles y activos residenciales asociados en el segmento de lujo y ultra lujo.

• Selecciona y acuerda los términos con el operador de marca de hotel de prestigio internacional acorde a las características de la demanda actual y potencial para alcanzar el éxito del hotel.

• Adquiere el terreno una vez que se encuentre en la última fase de desarrollo.

• Se involucra activamente en el diseño, construcción y desarrollo del hotel en conjunto con el operador.

• Gestiona los contratos con los operadores con los incentivos y características adecuadas que permitan enfocarse en la rentabilidad del hotel.

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

Adicionalmente a la adquisición de activos hoteleros, el plan de negocio contempla el desarrollo de hoteles y activos residenciales asociados de lujo y ultra lujo 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.

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 y el aumento de capital de diciembre de 2016, la oferta subsecuente de abril de 2017, el aumento de capital de abril de 2018 y el aumento de capital de septiembre de 2019. Al 31 de diciembre de 2019, el precio de la acción de RLH fue de $18.44 y, por ende, su capitalización de mercado fue de $16,454 millones. Al final del primer trimestre de 2020 el precio de la acción fue de $19.10, 26.0% por encima del precio del IPO, llegando a tener una capitalización bursátil de $17,043millones, 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 EUA$16.5 millones en remodelaciones y mejoras al Hotel Four Seasons. La renovación incluyó lo siguiente: (i) la renovación completa del lobby; (ii) la renovación de todas las habitaciones y renovaciones a los salones y pasillos; (iii) la integración del restaurante Il Becco ubicado en la planta baja; (iv) la integración de la pastelería mexicana (Pan Dulce) ubicada a un costado del lobby; (v) pintura de toda la fachada; (vi) la renovación del jardín central; (vii) la renovación del bar (Fifty Mils), y (viii) la renovación de los locales arrendados a terceros: la barbería (Gentlemen's Tonic), la tienda de orfebrería (Tane), la galería de arte (Lourdes Sosa Gallery), y la boutique "Selecciones", una tienda de artículos de moda y revistas. Asimismo, se renovó el restaurante del Hotel Four Seasons el cual reabrió en 2016 bajo el nombre de "Zanaya". La renovación fue diseñada por el despacho de arquitectos Gilles & Bossier, salvo por el restaurante Zanaya y el bar Fifty Mils, cuyo diseño corrió a cargo de la firma inglesa de diseño de interiores llamada "MBDS" liderada por Martin Brudniski.

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 un spa con cuatro cuartos de tratamiento con camas térmicas de masaje, un Jacuzzi, cuarto de vapor, sauna y regaderas. Además, dentro del hotel hay un gimnasio equipado con máquinas fabricadas con la más alta tecnología y calidad. Por otro lado, es posible disfrutar las exclusivas experiencias gastronómicas que sus restaurantes pueden ofrecer.

Villa Magna cuenta con un abanico 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.

Como parte de la estrategia de negocios de RLH 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., ahora Nilaya Properties, S. L. (Nilaya), subsidiaria, estableciendo los términos y con-diciones 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 por la compra de las acciones de Hotel Villa Magna, neto de los préstamos bancarios del Hotel Villa Magna ascendió a €134,026, miles de euros equivalente a $3,090,000 miles de pesos. El cierre de la operación fue el 13 de diciembre de 2018.

El 5 de diciembre de 2018, RLH le concedió un crédito a Nilaya por un importe máximo de €150,000, miles de euros de los que Nilaya dispuso la cantidad de €135,526, miles de euros entre otras cosas, para financiar la adquisición del Hotel Villa Magna.

El 13 de febrero de 2019 se firmó un acuerdo de declaración de vencimiento anticipado parcial del crédito otorgado por la Entidad a Nilaya, por lo que se declara vencido, líquido y exigible en su totalidad el importe de €116,997 miles de euros; derivado de lo anterior, se aprobó un aumento del capital social de Nilaya por este mismo importe, equivalente a $2,584,000 miles de pesos el cual incluye una prima de emisión de €87,748, miles de euros equivalente a $1,938,000 miles de pesos mediante la capitalización del valor del crédito.

El 1 de marzo de 2019 se aprobó un aumento de capital social de Nilaya por un importe de €20,000, miles de euros equi-valente a $437,640, el cual incluye una prima de emisión de €15,000, miles de euros equivalente a $328,230. Dicho aumento de capital fue suscrito por un nuevo accionista, por lo que a partir de esa fecha RLH man-tiene indirectamente el 85.40% de las acciones del Hotel Villa Magna.

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 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 Mayakobá, Fairmont Mayakobá, Banyan Tree Mayakobá y Andaz Mayakobá 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 Mayakobá y Andaz Mayakobá 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 Mayakobá y Fairmont Mayakobá, (los activos señalados en los numerales (1) a (3) anteriores, los "Activos Mayakobá"); 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 Mayakobá y Fairmont Mayakobá, 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 Mayakobá 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 Mayakobá"), (2) el "Pueblito", un centro de actividades

comunes al complejo Mayakobá, y (3) la Marina Mayakobá (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 Mayakobá") 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).

El precio pagado a finales de abril del 2018, por la Adquisición Mayakobá resultó en, EUA$57.2 millones. Como resultado de la adquisición, RLH ostenta una participación del (a) 100% en el Hotel Rosewood Mayakobá, el Campo de Golf, el Pueblito y la Marina Mayakobá; (b) 27.2% del Terreno Mayakobá; (c) 89.84% del Hotel Fairmont Mayakobá; (d) 94.40% del Hotel Banyan Tree Mayakobá, 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.

Actualmente se esta realizando una renovación y expansión del Hotel que incluirá aproximadamente 41 cuartos nuevos de frente de playa, ya que existe un déficit de inventario en el hotel con habitaciones de acceso a la playa. Esta obra tiene programada su conclusión el segundo trimestre de 2021.

Hotel Andaz Mayakoba

El Hotel Andaz Mayakoba abrió en diciembre de 2016.

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

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

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

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

Campo de Golf El Camaleón Mayakoba

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

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

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 opciones culinarias diseñadas por los hoteles del desarrollo “Mayakobá”:

- Pueblito Bar: Bar de copas y música. Bebidas premium-incluyendo una selección de clase de tequila, mezcal, vinos, champagne y cervezas.

- The Burguer Shop: Un restaurante contemporáneo con hamburguesas gourmet personalizables, que incluyen las originales de carne Premium Cab y Wayu Prime, de pescado y vegetarianas.

- Candy & Ice Cream Shop: Dulcería con más de 50 tipos de dulces de todos los sabores, desde gomitas, dulces cristalizados, chocolates y mucho más, además podrás refrescarte con una variedad de helados artesanales.

- Pan Dulce Quinta Estación: Especialidad en repostería mexicana y cafetería. Se utilizan únicamente los ingredientes más frescos, nos sumergimos en el lado más dulce de la gastronomía mexicana, especializándonos en pasteles, panes, galletas y pedidos personalizados para esa ocasio?n especial.

- La Fondita: La Fondita presume auténticos sabores urbanos servidos en medio de una decoración que remite a una elegante cantina con un gran ambiente. Dentro del menú se encuentran algunos de los platos favoritos de la cocina mexicana, como tostadas y tacos, complementados con aguas frescas, cervezas artesanales y mezcales.

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 "Mayakobá" clases de cocina recreativa con temas como pastelería, comida saludable, comida asiática y panadería.

Marina Mayakobá

La marina del desarrollo "Mayakobá" es un centro que otorga mantenimiento a las lanchas que navegan en los canales de Mayakobá 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.

Residencias Rosewood Mayakobá

Las residencias de marca Rosewood se encuentran dentro de 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 proceso de desarrollo y comercialización. Cuenta con un inventario de 33 residencias.

Fairmont Heritage Place

Fairmont Heritage Place es un conjunto de residencias de lujo operadas por Fairmont las cuales cuentan con dos tipos diferentes de propiedad; *full ownership y fraccionales.* Este desarrollo se encuentra dentro de Mayakoba en la Riviera Maya. El inventario de "FHP" es de 58 residencias full ownership y 168 unidades fraccionales.

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 EUA$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.

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

Terreno OOM y Hotel O&OM

El proyecto de desarrollo del Hotel One&Only Mandaria (O&OM) considera la construcción de un hotel de lujo de, aproximadamente, 104 habitaciones sobre el Terreno OOM, el cual tiene una superficie aproximada de 33 hectáreas ubicadas frente al mar, así como un componente residencial bajo la marca "One&Only" con un máximo de hasta 17 residencias sobre un terreno adyacente al Terreno OOM. Está previsto que el hotel cuente con las siguientes amenidades de lujo: tres restaurantes, incluyendo un restaurante de especialidad, club de playa, spa y albercas con vista al mar, entre otras amenidades que estarán disponibles para los huéspedes. La elevación del terreno en donde se desarrollará el Hotel O&OM provee vistas al mar y a la selva. La construcción del hotel se encuentra ya en el 85% de avance físico. 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 plan de inversión total en efectivo estimada en EUA$149 millones para la construcción de un hotel de alrededor de 104 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 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 (información no auditada), 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 (no auditada)				
	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ocupación Hotel One&Only Mandarina	44.90%	54.60%	56.80%	56.60%	60.50%
ADR Hotel One&Only Mandarina	EUA$ 900.28	EUA$ 961.87	EUA$ 1025.00	EUA$ 1049.00	EUA$ 1085.00
RevPAR Hotel One&Only Mandarina	EUA$ 404.23	EUA$ 525.18	EUA$ 582.20	EUA$ 593.73	EUA$ 656.43

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.

El Terreno Rosewood Mandarina se encuentra ubicado dentro del plan maestro de “Mandarina” que se describe a mayor detalle a continuación.

Tomando en cuenta las especificaciones requeridas por Rosewood para un hotel de la categoría del Hotel Rosewood Mandarina y el avance de diseño con el que se cuenta, hoy en día el presupuesto preliminar de obra, desarrollo (sin considerar el costo del terreno) y mobiliario contempla una inversión total de alrededor de EUA$104 millones para la construcción de un hotel de alrededor de 127 habitaciones. Esa cantidad contempla únicamente la inversión a realizarse en el desarrollo hotelero y no incluye inversiones en villas residenciales, reservas para gastos financieros, ni capital de trabajo, ni gastos de preapertura. El monto de inversión de alrededor de EUA$104 millones podría sufrir unas variaciones 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.

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 (no auditada)				
	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ocupación Hotel Rosewood Mandarina	47.20%	54.90%	59.50%	63.70%	64.30%
ADR Hotel Rosewood Mandarina	EUA$ 922.87	EUA$ 1010.30	EUA$ 1113.86	EUA$ 1169.55	EUA$ 1216.33
RevPAR Hotel Rosewood Mandarina	EUA$ 435.59	EUA$ 554.65	EUA$ 662.75	EUA$ 745.00	EUA$ 782.10

Respecto al set competitivo, la siguiente tabla muestra los indicadores de los competidores de One&Only Mandarina y Rosewood Mandarina. Como es posible observar los competidores han tenido un incremento en RevPAR del 0.6% en el 2019 comparado con el mismo periodo del 2018 y un crecimiento de la ocupación de 2.3% vs. el año anterior.

Desempeño del Conjunto Competitivo del Mercado de Alojamiento

Año	Ocupación	ADR	RevPAR	Ocupación % cambio	ADR % cambio	RevPAR % cambio
2010	44.7%	$ 718	$ 321	-	-	-
2011	50.8%	$ 668	$ 339	13.6%	-7.0%	5.6%
2012	51.6%	$ 701	$ 362	1.6%	5.0%	6.6%
2013	59.2%	$ 747	$ 442	14.7%	6.5%	22.3%
2014	62.9%	$ 809	$ 508	6.3%	8.2%	14.9%
2015	60.8%	$ 848	$ 516	-3.3%	4.9%	1.4%
2016	61.9%	$ 915	$ 566	1.8%	7.8%	9.7%
2017	63.9%	$ 934	$ 597	3.2%	2.1%	5.5%
2018	62.9%	$ 949	$ 598	-1.5%	1.7%	0.1%
2019	64.4%	$ 934	$ 601	2.3%	-1.7%	0.6%

Conjunto Competitivo Incluye: Rosewood Las Ventanas al Paraiso (71), One & Only Palmilla (174), Esperanza Resort (57), Waldorf Astoria Los Cabos Pedregal (119), St Regis Punta Mita Resort (120), Four Seasons Resort Punta Mita (205), Banyan Tree Mayakoba (123), Rosewood Mayakoba (129)

Fuente: Reporte STR

Residencias en la Mandarina con marcas One&Only y Rosewood

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..

Las residencias Rosewood Mandarina se desarollarán en un futuro conforme el avance del hotel Rosewood Mandarina.

Métricas Operativas del Portafolio en Operación

Al 31 de diciembre de 2019, RLH cuenta con 11 componentes de negocio en el segmento de lujo y ultra lujo que totalizan aprox. 1,497 cuartos hoteleros (1,266 en operación y aprox. 231 en desarrollo), aprox. 239 residencias full ownership y 168 unidades fraccionales ambas con marcas hoteleras asociadas, 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):

  i. 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).

  ii. Activos en Ramp Up (1 hotel, 214 cuartos): Andaz Mayakoba. Este hotel inició operaciones en diciembre de 2016 por lo que se encuentra en fase de estabilización.

  iii. 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. 231 cuartos, 239 residencias full ownership y 168 unidades fraccionales ambos con marca hotelera):

  i. Hotel One&Only Mandarina (104 cuartos): Este hotel se encuentra en la etapa de construcción con su apertura estimada para el segundo trimestre del 2020.

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

  iii. Residencias en la Mandarina con marcas One&Only y Rosewood (hasta 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.

  iv. Residencias en Mayakoba con marcas Fairmont y Rosewood (aprox. 91 residencias full ownership y 168 unidades fraccionales): Fairmont Heritage Place considera un inventario de aprox. 58 residencias full ownership y 168 unidades fraccionales. Rosewood Residences considera un inventario de 33 residencias full ownership.

A continuación, se muestra la evolución de los principales indicadores operativos agregados del portafolio de los Activos en Operación de RLH al 31 de diciembre de 2019 no auditados contra los mismos períodos del año anterior:

Indicadores Operativos al 4to. Trimestre, 2019 [3]

Activos Estabilizados y Otros Activos

Indicador	2018 [2]	2019	% Var. 2019 vs. 2018
ADR (USD)	$451	$471	4.4%
ADR (MXP)	$8,645	$9,055	4.7%
Ocupación (%)	64.3%	69.2%	5.0 pp
RevPAR (USD)	**$290**	**$326**	**12.5%**
RevPAR (MXP)	**$5,557**	**$6,270**	**12.8%**
Ingresos Totales (USD '000)	$179,182	$222,881	24.4%
Ingresos Totales (MXP '000)	$3,442,623	$4,288,024	24.6%
EBITDA (USD '000) [1]	$47,351	$63,139	33.3%
EBITDA (MXP '000) [1]	$908,131	$1,211,501	33.4%
EBITDA Neto de Fondo de Reserva (USD '000) [1]	$41,064	$57,261	39.4%
EBITDA Neto de Fondo de Reserva (MXP '000) [1]	$787,575	$1,098,595	39.5%
Margen EBITDA (%)	**26.4%**	**28.3%**	**1.9 pp**
Margen EBITDA Neto de Fondo de Reserva (%)	**22.9%**	**25.6%**	**2.7 pp**

Activos en Operación

Indicador	2018 [2]	2019	% Var. 2019 vs. 2018
ADR (USD)	$432	$450	4.1%
ADR (MXP)	$8,287	$8,654	4.4%
Ocupación (%)	59.7%	66.0%	6.3 pp
RevPAR (USD)	**$258**	**$297**	**15.2%**
RevPAR (MXP)	**$4,944**	**$5,711**	**15.5%**
Ingresos Totales (USD '000)	$195,416	$243,878	24.8%
Ingresos Totales (MXP '000)	$3,754,402	$4,691,017	24.9%
EBITDA (USD '000) [1]	$47,269	$65,435	38.4%
EBITDA (MXP '000) [1]	$906,539	$1,254,993	38.4%
EBITDA Neto de Fondo de Reserva (USD '000) [1]	$40,657	$58,928	44.9%
EBITDA Neto de Fondo de Reserva (MXP '000) [1]	$779,747	$1,129,997	44.9%
Margen EBITDA (%)	**24.1%**	**26.8%**	**2.6 pp**
Margen EBITDA Neto de Fondo de Reserva (%)	**20.8%**	**24.1%**	**3.3 pp**

(1) EBITDA proforma agregado (SoTP) de la totalidad de los activos en operación, no auditados y sin ajustes de consolidación.

(2) El Hotel Villa Magna Madrid fue adquirido el 13 de diciembre de 2018 por RLH Properties y su desempeño no está incluido en los indicadores presentados de 2018.

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 de lujo y ultra lujo 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 actualmente se desarrolla el Hotel O&OM y donde se planea desarrollar 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 2018 la Riviera Maya fue el segundo destino turístico más visitado en México por turistas internacionales sólo por detrás de la Ciudad de México y en tercer lugar se encuentra Cancún. 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.

  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 Mexico. 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 de lujo y ultra lujo es un mercado que tiene características y elementos propios que requieren un alto grado de especialización. Por otro lado, México y América Latina cuentan con los recursos naturales y la infraestructura necesaria para incrementar su oferta turística del segmento alto que todavía es limitada. Creemos que nuestro modelo de negocio, nuestro equipo administrativo experimentado y nuestras relaciones con los principales operadores de marca de hoteles serán clave para consolidar un portafolio diversificado, balanceado y difícil de replicar. Consideramos que tenemos claras avenidas de crecimiento como la puesta en marcha del Hotel Andaz Mayakoba, la estabilización del Hotel Four Seasons después de haber sido renovado, la expansión del Hotel Banyan Tree Mayakoba y los ingresos incrementales que nos pueda generar la venta de residencias en el Hotel Rosewood Mayakoba. De igual forma creemos que los cambios en el estilo de vida de las generaciones conocidas

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

Fuente: SBRE, noticias.

- *Fuerte relación con algunos de los principales operadores de hoteles del segmento alto*.- La Emisora tiene celebrados contratos de largo plazo con operadores de hoteles tales como Four Seasons Internacional y Kerzner (operador de la marca "One&Only") y, con motivo de la adquisición de los hoteles del 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 y en el segmentode lujo y ultra lujo. Nuestro equipo de administración tiene una experiencia combinada de más de 170 años, con alrededor de más de 20 transacciones hoteleras y 13 desarrollos y/o renovaciones de hoteles. 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.

- *Tarifas y precios referenciadas al dólar americano.* - Actualmente nuestra estrategia de fijación de precios está referenciada al Dólar, mientras que la mayoría de nuestros gastos operativos se referencian al peso mexicano. 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 hotelesde lujo y ultra lujo. 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, 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 O&OM, el Hotel Rosewood Mayakoba, el Hotel Fairmont Mayakoba, el Hotel Banyan Tree Mayakoba, el Hotel Andaz Mayakoba y el Hotel Rosewood Mandarina y el Hotel Villa Magna, tanto en destinos de playa como en ciudades, que se caractericen por tener ubicaciones únicas dentro de los principales mercados turísticos y urbanos de México. Esto nos permitirá crear barreras de entrada y ventajas competitivas que esperamos que hagan más rentables y exitosos los hoteles en los que invirtamos al corto, mediano y largo plazo, buscando crear un portafolio de activos en diversos segmentos y con sólidos canales de distribución. Asimismo, seguiremos buscando activos hoteleros en playa que estén ubicados en las mejores playas de sus respectivos destinos, lo cual los vuelva difícilmente replicables por los nuevos participantes hoteleros en las respectivas plazas y atractivos para los operadores de hoteles del segmento alto. Del mismo modo, buscaremos

adquirir o desarrollar hoteles urbanos con ubicaciones privilegiadas respecto a aeropuertos, oficinas corporativas, centros de negocios y convenciones y demás atracciones de la ciudad donde se encuentren. También seguiremos en búsqueda de hoteles que estén posicionados de forma tal que aprovechen el crecimiento económico de sus respectivas ciudades y aprovechen el turismo creciente derivado de una mayor inversión en infraestructura, sobre todo en el transporte de algunas ciudades.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Proceso de inversión

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

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

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
dic-15	0	15.15	15.15	15.15
dic-16	32,362	15.45	15.45	15.45
mar-17	100	15.45	15.45	15.45
jun-17	306,670	17	16.5	17
sep-17	0	17	17	17
dic-17	17,000	17.75	17.75	17.75
mar-18	616,280	18.3	17.85	18.3
jun-18	150,100	18.59	18.58	18.59
sep-18	337,394	18.64	18.64	18.64
oct-18	150,351	18.64	18.5	18.5
nov-18	79,860	18.5	18	18.5
dic-18	450	18.5	18.5	18.5
ene-19	110	19	19	19
feb-19	0	19	19	19
mar-19	127,431	18.9	18.85	18.9
abr-19	1,900	19.1	18.9	19.1
may-19	252,671	19.1	18.89	18.89
jun-19	100	18.89	18.75	18.75
jul-19	9,236,650	18.85	16.5	18
ago-19	2,147,312	18.88	17.5	18.88
sep-19	940	18.88	18.38	18.44
oct-19	0	18.88	18.38	18.44
nov-19	0	18.44	18.44	18.44
dic-19	0	18.44	18.44	18.44
ene-20	0	18.44	18.44	18.44
feb-20	11,700	18.44	18.44	18.44
mar-20	100	19.1	18.44	19

Las 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	15.45	17
Segundo 2017	168,346	17.75	16.49	17.75
Primero 2018	4,858,499	18.7	17.5	18.59
Segundo 2018	694,978	18.79	18	18.5
Primero 2019	382,048	19.1	18.5	18.89
Segundo 2019	11,385,002	18.89	17.5	18.44

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 2019, existían 892,309,449 acciones de RLH suscritas y pagadas.

Acontecimientos recientes y eventos relevantes

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
MK Blue	Mayakoba Fase I	Mayakoba Thai, S.A. de C.V.	Lotes 4-5 Mayakoba, S.A. de C.V.

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.

El 28 de febrero de 2019, RLH Properties, S.A.B. de C.V. informo que después de una extraordinaria labor y una muy valiosa trayectoria en la creación de RLH, el señor Juan Cristóbal Bremer Villaseñor había decidido renunciar como Director General Adjunto de la Sociedad, cargo que venía desempeñando desde noviembre de 2016, al haber cumplido exitosamente su contribución. El señor Bremer continuará siendo miembro del Consejo de Administración y del Comité Ejecutivo de la Sociedad, en donde seguirá contribuyendo a con sus capacidades y conocimiento de los proyectos de la Sociedad.

El 13 de mayo de 2019, RLH Properties, S.A.B. de C.V. informo que el señor Juan Cristóbal Bremer Villaseñor ha presentado su renuncia como miembro del Consejo de Administración y del Comité Ejecutivo de la Sociedad. Dicha renuncia ha sido aceptada por el Consejo de Administración y será sometida a ratificación, en lo que se refiere a su posición como consejero de la Sociedad, en la próxima Asamblea de Accionistas de la misma.

El 30 de octubre de 2019, RLH Properties, S.A.B. de C.V. informó mediante evento relevante que, Activos Turísticos de México, S.A.P.I. de C.V. (“Actur”), accionista de la sociedad con una participación del 21.15 %, había recibido una oferta para vender la totalidad de sus acciones en RLH. Posteriormente, a través de nuevo evento relevante del 4 de diciembre de 2019, se dio a conocer al público inversionista que RLH fue informada del acuerdo para vender la totalidad de las acciones de Actur y que dicha transacción estaba sujeta, entre otras condiciones, a la obtención de: (i) la autorización de la Comisión Federal de Competencia Económica y (ii) las correspondientes aprobaciones corporativa de RLH. Asimismo, tanto el Consejo de Administración de la Sociedad, durante la sesión del 9 de diciembre de 2019, como la Asamblea de Accionistas celebrada el 11 de diciembre del 2019, aprobaron: (i) la venta de la totalidad de las acciones de ACTUR, y (ii) la aceleración del periodo de vesting y la cancelación de las restricciones de venta de las acciones relacionadas al Plan de Compensación.

Como consecuencia de los eventos relevantes descritos anteriormente, el 9 de diciembre de 2019, RLH comunicó que, de manera unilateral y voluntaria, los señores Borja Escalada, Director General y miembro del Consejo de Administración, Diego Laresgoiti, Director de Relaciones con Inversionistas, y Francis Muuls, Director de Operaciones, han asumido un compromiso con RLH para no vender sus acciones de la sociedad antes del 15 de enero de 2021.

A pesar de que este reporte sea sobre el año 2019, en el principio de año 2020 sucedieron eventos relevantes que son importantes de mencionar:

En seguimiento a los eventos relevantes difundidos por RLH Properties, S.A.B. de C.V. (“RLH” o la “Sociedad”) el 30 de octubre de 2019 y el 3 de diciembre de 2019, así como a los acuerdos adoptados en asamblea general ordinaria y extraordinaria de accionistas de fecha 11 de diciembre de 2019 (la “Asamblea”); se hizo del conocimiento del público inversionista que la adquisición de la totalidad de las acciones representativas del capital social de RLH que eran propiedad de (i) Activos Turísticos de México, S.A.P.I. de C.V. (“Actur”), y (ii) los señores Allen de Jesús Sangines-Krause (“ASK”) y Jerónimo Bremer Villaseñor (“JBV”), por parte de un vehículo propiedad de algunos miembros de la familia Chico, que se consumo el 4 marzo. Las acciones que fueron objeto de dicha adquisición representan aproximadamente el 27.1% del capital social suscrito y pagado de RLH.

Como consecuencia de lo anterior:

1. La totalidad de los acuerdos adoptados en la Asamblea surten plenos efectos; es decir, (i) las acciones propiedad de los beneficiarios del Plan de Compensación (según dicho término quedó definido en el acta de la Asamblea) que se encontraban afectas a los fideicomisos y sujetas a los términos y condiciones del Plan de Compensación han quedado liberadas de manera definitiva, (ii) el pago anticipado de la totalidad de las Cuentas por Pagar (según dicho término quedó definido en el acta de la Asamblea), se mantiene surtiendo plenos efectos, (iii) la terminación de las restricciones de venta a las que se encontraban sujetas las acciones de los beneficiaros del Plan de Compensación, se mantiene surtiendo plenos efectos, y (iv) la modificación y/o terminación, según sea el caso, de la documentación celebrada con los beneficiarios del Plan de Compensación en el contexto de su establecimiento (incluyendo la liquidación y cancelación de los fideicomisos), se mantiene surtiendo plenos efectos.

2. A partir de esta fecha, surte plenos efectos (i) la designación de los señores Andrés Chico Hernández y Felipe Chico Hernández, como Copresidentes del Consejo de Administración, y (ii) la renuncia de Allen de Jesús Sangines-Krause y Jerónimo Bremer Villaseñor como presidente y miembro, respectivamente, del Consejo de Administración de la Sociedad.

3. A partir de esta fecha, surte plenos efectos la designación del señor Francisco Borja Escalada Jiménez, como presidente del Comité Ejecutivo de RLH, así como la designación de los señores Andrés Chico Hernández y Felipe Chico Hernández como Miembros de dicho Comité.

Con fecha 27 de marzo de 2020, RLH informo al público inversionista sobre las medidas e iniciativas tomadas en respuesta al coronavirus (virus SARS-CoV2 o COVID-19), pandemia declarada por la OMS (Organización Mundial de la Salud). La magnitud y duración de la pandemia es aún incierta y el turismo es uno de los sectores más impactados; como consecuencia, el sector hotelero a nivel global ha sufrido una fuerte reducción en demanda hotelera en el corto plazo debido a la cancelación de grupos, viajes, eventos, conferencias, así como los cierres de fronteras de algunos países y la posible reducción en la actividad comercial y económica global. Los activos de RLH Properties no son la excepción, ya que se han visto afectados por una fuerte reducción en la demanda hotelera.

RLH Properties refrenda su compromiso con nuestros accionistas, nuestros clientes y sobre todo con el entorno y nuestro equipo, como primera prioridad.

Con objeto de proteger la salud y la integridad de las personas, diversos países, entre ellos España y México, en sus diferentes niveles de gobierno, han adoptado acciones para contener el COVID-19, entre las que se encuentran la instrucción a la ciudadanía de establecer medidas de distanciamiento y aislamiento social.

Hemos mantenido y continuaremos teniendo una estrecha colaboración con las autoridades gubernamentales a todos los niveles para cumplir a cabalidad con cualquier determinación, así como para mantener informados a nuestros accionistas y clientes.

Por desgracia, las circunstancias, las normas aprobadas, junto con la estrecha colaboración con las autoridades, han obligado a la Compañía a cerrar temporalmente el hotel Villa Magna en Madrid (150 habitaciones) y a reducir la actividad del resto del portafolio, localizado en México. La Compañía, día con día, en conjunto con sus socios operadores cuando corresponde, continúa implementando la correcta capacitación e información sobre los protocolos de salud y seguridad implementados en todos los hoteles y proyectos, siendo lo más importante la seguridad de nuestros huéspedes, colaboradores y equipo.

Resulta complicado determinar el impacto económico que tendrá para la Compañía esta situación, no obstante, el equipo de gestión de RLH Properties está analizando de la mano de sus socios operadores y de las autoridades correspondientes la correcta toma de decisiones en cada hotel y proyecto, incluyendo el posible cierre, total o parcial, temporal de sus puertas por causas de salud. Teniendo en cuenta estos posibles cierres y los requerimientos gubernamentales (en México y otros países) sobre distanciamiento y aislamiento social, esperamos que los resultados del ejercicio 2020 se verán severamente afectados.

RLH Properties continúa trabajando en el desarrollo del Desarrollo Mandarina, ubicado en la Riviera Nayarit, para la próxima apertura del hotel y residencias One&Only Mandarina durante el año 2020, con la ilusión de generar más empleos en México.

Es importante resaltar, que durante los meses de enero y febrero de 2020 (antes del efecto COVID-19), los activos en operación de la Compañía mostraron un comportamiento por arriba de nuestros estimados, apuntando a hacer un año récord e histórico para RLH Properties. Adicionalmente, la reciente depreciación del Peso Mexicano versus el Dólar Americano no debe tener efecto negativo en las métricas financieras de la Compañía, dado que: (i) la mayor parte de los ingresos de los activos de RLH Properties están dolarizados (salvo el Hotel Villa Magna, cuyos ingresos son en Euros), en donde aproximadamente el 81% de nuestros clientes en 2019 fueron americanos o canadienses, (ii) la valuación de los activos fijos del Entorno Mayakoba y el Hotel Villa Magna se realiza en dólares y euros respectivamente, por lo que se tendrá un efecto positivo como resultado de la conversión financiera, y (iii) aún y cuando el apalancamiento de la Compañía en su gran mayoría está denominada en dólares, el impacto es contable debido a la conversión al reportar estados financieros en pesos mexicanos, si bien los flujos siguen siendo en su inmensa mayoría en dólares americanos.

En cuanto a las cancelaciones hoteleras, hasta la fecha estuvieron concentradas fundamentalmente en los meses de marzo y abril, en donde también se observó una ralentización en la demanda para estos y otros meses futuros. La ocupación en libros de los Hoteles en Operación, excluyendo el Hotel Villa Magna, que como se comentó se encuentra temporalmente cerrado, se encuentra en un 39.3%, en comparación al 78% que registraba a la misma fecha el año anterior. Por su parte, el mes de abril tiene una ocupación en libros del 12%, lo que se ubica 53 p.p por debajo de lo que se tenía a la misma fecha el año anterior. Sin embargo, a la fecha las reservas en libros para el segundo semestre todavía se encuentran un 20% por arriba de lo que se tenía a la misma fecha el año anterior para este periodo, entre otras cosas debido a que muchos de los grupos han postpuesto sus eventos para más adelante, aunque pudiera ocurrir, sobre todo en el caso de grupos corporativos, que las mismas finalmente no se materialicen. Asimismo, las reservaciones dependerán de la evolución de la pandemia a nivel global y local.

Frente a esta difícil situación, la Compañía es consciente que sus más de tres mil colaboradores enfrentan una difícil situación ya sea trabajando desde casa, en alguno de los hoteles o proyectos de la Compañía o esperando a que la contingencia se resuelva, mejore o se normalicen las operaciones y puedan regresar a sus puestos de trabajo. Por eso, RLH Properties, está comprometido a salvaguardar la salud de sus empleados y a mantener el empleo en todos sus hoteles (salvo por las variaciones normales de empleados temporales) y se ha implementado iniciativas y apoyos para garantizar la correcta alimentación de nuestros colaboradores y sus familias, así como para tratar que este suceso sanitario y profunda crisis financiera no se convierta en un suceso económico para ellos. Sin duda esta circunstancia va a suponer un importante impacto en la Compañía, pero RLH Properties cuenta con una estructura organizativa y financiera sólida al igual que acceso a liquidez, para hacer frente a esta situación y superar este gran desafío.

El pasado 18 de marzo, y con el objetivo de cumplir con la estrategia de reposicionamiento del hotel Villa Magna, se llevó a cabo con éxito la refinanciación con los bancos CaixaBank y Sabadell. Esto permitió bajar el costo de la deuda en 15 bps de 2.15% a 2.0% y aplicar una carencia de pagos de principal por 24 meses. Lo anterior, es una de las acciones de la compañía para continuar con su plan de negocio y fortalecer su posición financiera derivado de los efectos que ha sufrido el sector por la pandemia.

Con todas las acciones decisivas que la Compañía está tomando hoy y que seguirá adoptando mientras dure esta situación extraordinaria, con base en el continuo y constante monitoreo de la evolución de la pandemia, RLH Properties estará lista y más fuerte para regresar a la normalidad y continuar ofreciendo los más altos estándares de servicio y experiencias únicas y excepcionales a todos sus huéspedes en México y España.

El presente Reporte Anual contiene conversiones de ciertas cantidades de Pesos a Euros al tipo de cambio que se indica, únicamente con fines de referencia y convertidos por conveniencia para este documento. Dichas conversiones no deben interpretarse como declaraciones de nuestra parte respecto de la equivalencia en Euros que representan los montos en Pesos o respecto de su equivalencia en Euros o Pesos en cualquier otra fecha. Salvo que se indique lo contrario, hemos convertido los montos en Pesos a Euros a un tipo de cambio FIX de Ps.21.1537 por EUR. $1.00, que corresponde al tipo de cambio calculado el 31 de diciembre de 2019 y publicado en la misma fecha en el DOF por el Banco de México para solventar obligaciones denominadas en moneda extranjera y pagaderas dentro de México. "

Información de la Compañía

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

Resumen de información financiera y otra información

Las tablas que se presentan a continuación contienen un resumen de información financiera y operativa consolidada de la Emisora y sus subsidiarias a las fechas y para cada uno de los periodos indicados. Esta información debe leerse en conjunto con los Estados Financieros Consolidados Auditados, 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 INFORMACIÓN DEL ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019, 2018 y 2017

	31 de diciembre de		
	2019	2018	2017
	(en miles de Ps.)		
Activos			
Activo Circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 2,455,856	$ 3,303,781	$ 3,629,998
Clientes y documentos por cobrar	1,051,649	857,310	561,897
Partes relacionadas	46,348	34,317	60,437
Inventarios	81,999	73,182	52,317
Inventarios Inmobiliarios	1,383,111	1,170,237	-
Pagos anticipados	97,462	167,122	63,724
Suma el activo circulante	5,116,425	5,605,949	4,368,373
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	17,446,388	16,754,877	11,950,017
Inventarios Inmobiliarios	769,059	769,059	-
Activos Intangibles	824,165	800,510	592,413
Credito Mercantil	996,335	1,050,431	154,576
Partes relacionadas	226,386	253,065	-
Impuestos diferidos	246,302	212,708	144,748
Efectivo restringido	76,315		
Instrumentos financieros derivados	6,341	45,962	33,155
Suma el activo no circulante	20,591,291	19,886,612	12,874,909
Total activo	$ 25,707,716	$ 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	$ 355,689	$ 358,082	$ 350,049
Proveedores	242,391	264,569	177,694
Anticipo de clientes	1,146,741	950,809	594,585
Cuentas por pagar y gastos acumulados	928,538	691,013	575,708
Partes relacionadas	221,679	221,054	185,362
Impuesto sobre la renta por pagar	116,128	58,701	18,677
Suma el pasivo a corto plazo	3,011,166	2,544,228	1,902,075
Pasivo a Largo plazo:			
Préstamos bancarios a largo plazo	6,424,837	6,604,276	3,973,547
Pasivo por opción de compra de participación no controladora		-	1,048,153
Impuestos diferidos	1,563,216	1,706,108	1,106,905
Instrumentos financieros derivados	219,263	24,741	22,901
Beneficios a los empleados	29,101	24,313	5,627
Arrendamientos a largo plazo	70,207		
Suma el pasivo a largo plazo	8,306,624	8,359,438	6,157,133
Suma el pasivo	11,317,790	10,903,666	8,059,208
Capital contable:			
Capital social	8,030,785	7,963,286	4,975,312
Prima en suscripcion de acciones	6,538,621	6,463,623	3,376,050
Otras reservas de capital	46,822	195,912	350,360
Otras cuentas de capital	(142,941)	(142,941)	(142,941)
Deficit	(1,180,122)	(635,247)	(141,860)
Participación controladora	13,293,165	13,844,633	8,416,921
Participación no controladora	1,096,761	744,262	767,153
Suma el capital contable	14,389,926	14,588,895	9,184,074
Total pasivo y capital contable	$ 25,707,716	$ 25,492,561	$ 17,243,282

RESUMEN DE INFORMACIÓN DE LOS ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019, 2018 y 2017

	2019	2018	2017
		(en miles de Ps.)	
Ingresos por renta de habitaciones y residencias	$ 2,698,206	$ 2,073,801	$ 1,186,708
Ingresos por alimentos y bebidas	1,408,684	1,148,062	682,134
Ingresos por servicios de campo de golf	165,824	246,874	196,049
Ingresos por servicios de spa y gimnasio	130,628	111,902	65,715
Otros ingresos hoteleros	314,646	217,244	178,001
Ingresos por venta de residencias	114,752		
Total de ingresos	4,832,740	3,797,883	2,308,607
Costos y gastos de habitaciones y residencias	(670,826)	(542,308)	(318,746)
Costos y gastos de Alimentos y bebidas	(821,707)	(639,667)	(411,408)
Costos y gastos por servicios de campo de Golf	(160,146)	(217,743)	(188,565)
Costos y gastos por servicios de spa y gimnasio	(58,838)	(44,797)	(28,190)
Otros costos hoteleros	(106,372)	(76,924)	(86,151)
Costo por venta de residencias	(111,012)		
Gastos administrativos y operativos	(537,779)	(377,142)	(240,775)
Depreciación y amortización	(476,894)	(407,092)	(312,001)
Gastos Informaticos y de telecomunicaciones	(58,349)	(43,837)	(31,468)
Gastos de Ventas y mercadotécnia	(348,262)	(290,663)	(184,247)
Gastos de mantenimiento	(196,165)	(153,303)	(87,695)
Electricidad, gas y agua	(199,970)	(164,705)	(102,352)
Honorarios de operación	(202,491)	(196,053)	(106,281)
Seguros	(104,533)	(85,734)	(49,471)
Predial	(38,110)	(32,838)	(22,343)
Gastos corporativos	(872,459)	(1,447,030)	(180,342)
	(4,963,913)	(4,719,836)	(2,350,035)
Otros ingresos - Neto	15,666	352,232	552,054
(Pérdida) utilidad de operación	(115,507)	(569,721)	510,626
Costo de financiamiento:			
Intereses y costos financieros	(392,742)	(311,866)	(231,878)
Costo financiero de las acciones preferentes			(19,888)
Pérdida cambiaria	(227,794)	(950,755)	(906,847)
Costo financiero	(620,536)	(1,262,621)	(1,158,613)
Intereses ganado	70,029	139,960	39,114
Utilidad cambiaria	172,490	1,085,574	601,767
	(378,017)	(37,087)	(517,732)
Perdida antes de impuestos a la utilidad	(493,524)	(606,808)	(7,106)
Provisión impuestos a la utilidad	(84,213)	(167,988)	66,241
(Pérdida) utilidad neta	(577,737)	(774,796)	59,135
Otros resultados integrales que se reclasifican a resultados:			
Efecto de conversion de operaciones extranjeras	(537,647)	330,588	406,277
Cobertura de flujos de efectivo, netos de impuestos a la utilidad	(174,777)	3,441	87
(Pérdida) utilidad integral neta	$ (1,290,161)	$ (440,767)	$ 465,499
Utilidad (pérdida) neta atribuible a:			
Participación controladora	$ (544,875)	$ (723,751)	$ 88,659
Participación no controladora	(32,862)	(51,045)	(29,524)
(Pérdida) utilidad neta	$ (577,737)	$ (774,796)	$ 59,135
Utilidad (pérdida) integral neta atribuible a:			
Participación controladora	$ (1,181,105)	$ (391,059)	$ 423,661
Participación no controladora	(109,056)	(49,708)	41,838
(Pérdida) utilidad integral neta	$ (1,290,161)	$ (440,767)	$ 465,499

	Doce meses al 31 de diciembre de		
	2019	2018	2017
	(en miles de Ps.)		
UAFIDA Recurrente [1]	987,799	735,276	327,685
Deuda Neta ajustada [2] / UAFIDA Recurrente [1]	4.5	5.0	2.1
UAFIDA Recurrente [1] / Gastos de intereses	2.5	2.4	1.4

(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 2019, 2018 y 2017

	Doce meses al 31 de diciembre de		
	2019	2018	2017
	(en miles de Ps.)		
Utilidad de operación	$ (115,507)	$ (569,721)	$ 510,626
Depreciación y amortización	476,894	407,092	312,001
Gastos corporativos no recurrentes y otros ingresos-neto	626,413	897,906	(494,942)
UAFIDA Recurente	$ 987,799	$ 735,276	$ 327,684

DETERMINACIÓN DE LA DEUDA NETA AJUSTADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019, 2018 Y 2017

	Al 31 de diciembre de		
	2019	2018	2017
	(en miles de Ps.)		
Porcion a corto plazo de los préstamos a largo plazo	$ 355,689	$ 358,082	$ 350,049
Prestamos bancarios a largo plazo	6,424,837	6,604,276	3,973,547
Deuda Total	6,780,526	6,962,358	4,323,596
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(2,455,856)	(3,303,781)	(3,629,998)
Deuda Neta	$ 4,324,670	$ 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, Madrid, a la Riviera Maya y a la Riviera Nayarit, o la capacidad de desplazamiento de las personas en la Ciudad de México, Madrid, 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, los factores climáticos adversos, incluyendo desastres naturales tales como terremotos, huracanes, entre otros, así como impactos de fenómenos naturales como el crecimiento desmedido de macroalgas (sargazo);
- los costos y riesgos relacionados con las remodelaciones, adecuaciones, y adaptaciones del Hotel Four Seasons y de los Hoteles Mayakoba;
- Retrasos y sobre costos en nuestros proyectos en los hoteles y/o negocio residencias.
- 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;
- 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 Villa Magna, Four Seasons y los Hoteles Mayakoba están orientados, principalmente, a los viajeros nacionales e internacionales del segmento alto (ya sea que viajen a Madrid, 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, Hotel Villa Magna 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, Hotel Villa Magna 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, Hotel Villa Magna 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, Madrid, 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&O Mandarina, 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, Hotel Villa Magna 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 (propietarios de residencias) 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, propietarios de residencias, 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, así como impactos de fenómenos naturales como el crecimiento desmedido de macroalgas (sargazo);
- 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 Nilaya 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", ***residencias de Fairmont Heritage Place y Rosewood en Mayakoba 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", residencias de Fairmont Heritage Place y Rosewood Mayakoba 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, restricciones gubernamentales por nuevos decretos 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 conclusión del Hotel O&OM, la construcción del Hotel Rosewood Mandarina, de las residencias con marcas "One&Only" y "Rosewood" del desarrollo "Mandarina" y residencias de las marcas "Fairmont Heritage Place" y "Rosewood" en Mayakoba.

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 conclusión del Hotel O&OM, la construcción del Hotel Rosewood Mandarina, de las residencias con marcas “One&Only” y “Rosewood” del desarrollo “Mandarina” y residencias de las marcas “Fairmont Heritage Place” y “Rosewood” en Mayakoba.). 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, de las residencias con marcas “One&Only” y “Rosewood” del desarrollo “Mandarina” y residencias de las marcas “Fairmont Heritage Place” y “Rosewood” en Mayakoba.).

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, las residencias con marcas “One&Only” y “Rosewood” del desarrollo “Mandarina” y residencias de las marcas “Fairmont Heritage Place” y “Rosewood” en Mayakoba. 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, de las residencias con marcas “One&Only” y “Rosewood” del desarrollo “Mandarina” y residencias de las marcas “Fairmont Heritage Place” y “Rosewood” en Mayakoba 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 conclusión del Hotel O&OM, y la construcción del Hotel Rosewood Mandarina, de las residencias con marcas "One&Only" y "Rosewood" del desarrollo "Mandarina" y residencias de las marcas "Fairmont Heritage Place" y "Rosewood" en Mayakoba 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" y residencias de las marcas "Fairmont Heritage Place" y "Rosewood" en Mayakoba 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.

Preocupaciones sanitarias, como pueden ser pandemias y epidemias, por ejemplo, el virus del Coronavirus, 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 Coronavirus identificados en China en diciembre de 2019, la Organización Mundial de la Salud declaró un estado de emergencia de salud pública de interés internacional por su rápida propagación. Los coronavirus son un grupo de virus que causan enfermedades como el resfriado común, a afecciones más graves como la neumonía, el síndrome respiratorio del Medio Oriente (MERS) y el síndrome respiratorio agudo severo (SARS). La cepa de coronavirus (COVID) que ha provocado el brote en China es nueva y no se conocía previamente y su origen está siendo investigado. La Compañía no puede asegurar que brotes del virus del Coronavirus u otras enfermedades relacionadas, o la percepción de los mismos, no tengan un efecto adverso futuro en las operaciones de la Compañía.

El modelo de negocios de la Emisora contempla la posible venta de productos residenciales, motivo por el cual está 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 inmobiliarios y respecto del desarrollo inmobiliario, así como de las operaciones de enajenación. 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.

Cumplimiento de covenants

Los activos operativos de la compañía es decir los hoteles Four seasons, Andaz, Banyan Tree, Villa Magna, Fairmont y Rosewood por contrato deben de cumplir con tres ratios de cobertura. Uno es el ratio de cobertura del servicio de la deuda, el otro es el ratio "loan to value" y por último el cálculo del ratio de flujo de caja excedentario.

El cálculo de los ratios se hace de forma anual.

El ratio de cobertura del servicio de la deuda significa para el Periodo de Cálculo correspondiente, la suma de los importes totales de principal que deben ser objeto de amortización ordinaria, intereses, comisiones que en su caso resulten aplicables (distintas de la Comisión de Estructuración, la Comisión de Amortización Anticipada y cualesquiera otras comisiones que la Acreditada pueda satisfacer derivadas de la celebración de Convenios Modificatorios), liquidaciones, gastos, costo de cancelación y cualquier otra cantidad que haya pagado o que debiera haber pagado la Acreditada durante dicho Periodo en virtud del Crédito y del Contrato de Cobertura.

Dependiendo de cada contrato deberá ser superior a X,XXx durante toda la vida del contrato y según el certificado de cumplimiento.

El ratio "loan to value" significa el ratio, expresado como un porcentaje, existente en cada momento de vigencia del presente Contrato, entre;

(a) el Principal del Préstamo pendiente de amortización, los intereses devengados y no pagados y cualquier otro importe relativo al Préstamo, que, siendo liquido, esté pendiente de ser abonado por la Prestataria a la Entidad Prestamista, incluyendo cantidades derivadas del Contrato de Cobertura (exluyendo costos de cancelación del mismo).

(b) el Valor de Mercado del Activo, determinado por el Informa de Tasación más reciente de los Terrenos a la fecha en que deba realizarse la medición del ratio.

El ratio de flujo de caja excedentario significa el resultado de la siguiente operación;

El resultado de restar, al Flujo de Caja disponible para el servicio de la deuda de dicho periodo de calculo y el servicio de la deuda del mismo.

Si en cualquier momento el ratio de cobertura del servicio de la deuda es inferior a X,XXx (depende de cada hotel y viene establecido en su contrato) la acreditada tendrá un periodo para subsanar dicho incumplimiento "equity cure" mediante la amortización parcial del crédito en la medida de lo suficiente. Transcurrido ese periodo se considerará inclumplido el ratio de cobertura del servicio de la deuda a todos los efectos previstos del contrato.

Riesgos sobre el deterioro de activos no financieros:

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

Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de deterioro cuando se produ-cen eventos o circuns-tancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por dete-rioro 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 incu-rridos para su venta y su valor en uso. Para efectos de la evaluación de deterioro, los activos se agru-pan a los niveles más pequeños en los que generan flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efec-tivo).

Deterioro del crédito mercantil:

El crédito mercantil surge de la adquisición de las subsidiarias de la Emisora y representa el exceso de la contrapresta-ción transferida sobre el valor de la Entidad o subsidiaria adquirida.

La pérdida por deterioro es básicamente la cantidad en que excede el importe en libros de un activo o unidad generadora de efectivo a su importe recuperable.

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

Una UGE (Unidad Generadora de Efectivo) es el grupo identificable de activos más pequeño, que genera entradas de efectivo que sean, en buena medida, independientes de los flujos de efectivo derivados de otros activos o grupos de activos.

Con el propósito de comprobar el deterioro, el crédito mercantil adquirido en una combinación de nego-cios se asigna a cada una de las Unidades Generadoras de Efectivo (UGE) o grupos de unidades generado-ras 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 con-trola el crédito mercantil para efectos de gestión interna. El crédito mercantil se controla a nivel de UGE.

Supuestos claves utilizados para los cálculos de valor en uso

La Emisora realiza pruebas anuales para saber si el crédito mercantil ha sufrido deterioro. Para los períodos termi-nados al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, el monto recuperable de todas las unidades generadoras de efectivo (UGE) a las que se les asigna el crédito mercantil se determinó sobre la base de cálculos de valor en uso, los cuales requieren de algunos supuestos. Estos cálculos usan las proyecciones de flujos de efectivo basados en presupuestos financieros aprobados por el Consejo de Administración.

Los flujos de efectivo son afectados por estimaciones, las más significativas son tasas de crecimiento a largo plazo, márgenes de operación futuros basados en el desempeño histórico y las expectativas de la industria y tasas de descuento que reflejan los riesgos específicos de cada UGE.

El enfoque de la Administración y los supuestos clave utilizados al 31 de diciembre de 2019 y de 2018 para determi-nar 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
Crédito mercantil	$ 42,984	$ 106,684	$ 846,667
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

Tal como se menciono anteriormente, La emisora requiere realizar juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores de los acti-vos y pasivos que no están disponibles de manera evidente por otras fuentes, 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.

La Emisora también realiza estimaciones y juicios respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por defini-ción, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales.

Riesgos sobre los impuestos diferidos

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros consolidados y las bases fiscales correspon-dien-tes utilizadas para determinar el resultado fiscal, aplicando la tasa correspondiente a estas diferencias y, en su caso, se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fisca-les.

Dentro de todas las estimaciones que considera la Entidad para la determinación del impuesto diferido, consideramos que el impuesto diferido activo derivado de las pérdidas fiscales por amortizar es el más significativo. La estima-ción de su valor de recuperación involucra la aplicación de juicios significativos por parte de la Administración; específica-mente, al determinar sus proyecciones financie-ras y fiscales.

En particular, lo supuestos más significativos para determinar el calcúlo son los siguientes:

i. Tasas de crecimiento de ingresos.

ii. Márgenes de rentabilidad.

iii. Tipos de cambio utilizados.

Para efectos de determinar el impuesto diferido, las subsidiarias de Emisora deben reali-zar 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 fis-cales que servirán de base para la aplicación y esto incluye cierto grado de incertidumbre. Existen transacciones y cálculos por los cuales la determinación final de impuesto diferido podría ser incierta, no obstante, las estimaciones y supuestos relativos se basan en la mejor experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes por parte de la Emisora.

La emisoria no consideró en su cálculo de impuestos diferidos un importe de $2,989,466 al 31 de diciembre de 2019 de pérdidas fiscales, debido a que no se tiene la certeza de que se generarán utili-dades fiscales futuras suficientes para amortizar la totalidad de las pérdidas fiscales.

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 Entorno 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.

En 2017 el producto interno bruto mexicano auemntó 1.5% y la inflación fue del 6.8%. Poro otro lado, la depreciación del peso frente al dólar fue de 17.0%, 19.5% en 2015 y 2016 respectivamente mientars que en 2017 se hubo una apreciación de 4.6%. En al año 2018, el producto interno bruto mexicano creció 2.0% y la inflación fue del 5.5%. En el año 2019, el producto interno bruto XXX , sin embargo, la inflación tuvo una disminución significativa, registrando un porcentaje anual de 2.83% y 3.59% la subyacente. La depreciación del peso y la falta de crecimiento de la economía mexicana, periodos de estancamiento o crecimientos negativos y/o incrementos inflacionarios o de las tasas de interés pudieran tener como resultado que reduzca la demanda de los servicios del Hotel Four Seasons y de los Hoteles Mayakoba, así como la potencial reducción de tarifas o que nuestros huéspedes busquen otras opciones de alojamiento. Debido a que una gran parte de nuestros costos son fijos, en caso de que se actualicen los supuestos aquí descritos, es posible que no podamos reducir nuestros costos y gastos, teniendo como resultado que nuestros márgenes de ganancia se vean afectados. Es posible que el incremento de nuestras tarifas no pudiera compensar la depreciación del Peso, afectando la conversión de nuestros resultados en Dólares.

Según datos del INEGI, en 2019 y 2018, el crecimiento del producto interno bruto fue de -0.1% y 2% y la inflación fue del 2.83% y 4.83%, respectivamente.

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.

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, en virtud de lo anterior si 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.

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, debido a la inestabilidad económica y la volatilidad en la toma de decisiones sobre grandes proyectos de infraestructura con grandes inversiones de capital como la cancelación del NAICM.

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. Tras varias rondas electorales por la falta de mayoría para la decisión del presidente de España, salió elegido Pedro Sanchez como cabeza del partido del PSOE y actual presidente de España.

El 11 de marzo de 2020 la OMS declaro pandemia mundial por el coronavirus, esta situación no solo afecto a la salud de miles de personas si no a toda la economía mundial. En el caso de México se registro una de las depreciaciones más fuertes del peso de los últimos años y posiblemente venga una recesión económica. Muchos países como USA cerraron fronteras con Europa y países con alto índice de contagio, se impulso la medida de quedarse en cuarentena y por ende todos estos factores repercutieron directamente a la industria hotelera, ya que en esta industria no existen sustitos. Aunque México no haya registrado un alto número de personas contagiadas, al estar la mayoría de los países en cuarentena el turismo decrecio en gran medida. RLH tiene uno de sus activos operativos en Madrid, el hotel Villa Magna. España y en lo particular la capital, Madrid es uno de los países con mayor índice de contagios y muertes en el mundo por coronavirus lo que impulso al gobierno a tomar medidas más estrictas y cerrar toda la industria de hoteleria y hosteleria de la ciudad, cerrando por ende el Villa Magna.

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 Euros en un periodo anterior resultaría en ingresos más altos al expresarse en Pesos en el periodo más reciente. En cambio, cuando el Peso se aprecia contra el Dólar 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.

Aunque esta había sido la tendencia de los últimos años, puede en el 2020 dominar el efecto contrario, como sucedió en Estados Unidos debido al coronavirus se registro una disminución de las tasas de interés, para impulsar la economía. Este hecho, por un lado, afectaría positivamente a la compañía permitiéndole una obtención más fácil de crédito o financiamiento. Pero a su vez un costo en sus instrumentos financieros, como son los derivados.

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 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 tecnología de la información, el cual es responsable de definir, implementar, mantener y actualizar la red, sistemas, plataformas y controles de seguridad.

El equipo de tecnología de la información de la Emisora considera que la probabilidad de un ataque cibernético existe, pero que, esta ha disminuido con respecto al ejercicio anterior, dado que se ha trabajado en la implementación de medidas de seguridad más robustas que disminuyan el riesgo de intrusiones o violaciones.

No obstante, lo anterior, de materializarse un ataque cibernético, este podría tener un efecto adverso sobre nuestras operaciones.

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 2019, 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 2019 comparado al 31 de diciembre de 2018, es principalmente atribuido al un aumento de capital social de Winfeel Invest, S.L. (ahora Nilaya Properties, S.L.) por un importe de €20,000 miles de euros, equivalente a $437,640 miles de pesos, el cual incluye una prima de emi-sión de €15,000 miles de euros (equivalente a $328,230 miles de pesos). Dicha ampliación de capital fue suscrita por un nuevo accio-nista y reconocida en la participación no controladora, por lo que a partir de esa fecha RLH man-tiene indirecta-mente el 85.40% de las acciones del Hotel Villa Magna

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.

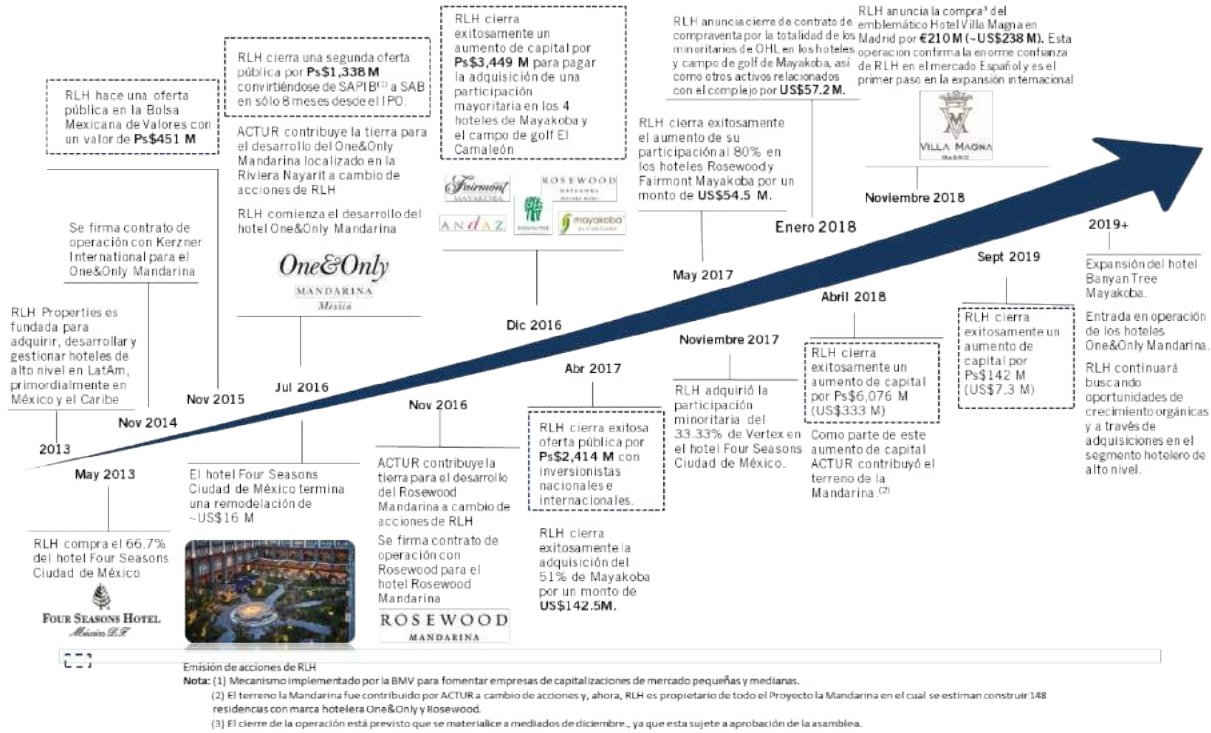
Copias de este Reporte Anual, se encuentran a disposición de los inversionistas en Relación con Inversionistas de RLH Properties, en la siguiente dirección: Avenida Paseo de la Reforma No. 412, piso 21, Colonia Juárez, Cuauhtémoc, código postal 06600, Ciudad de México, atención: Diego Laresgoiti Matute, teléfono: +52 55 14500800, correos electrónicos: dlaresgoiti@rlhproperties.com.mx;. 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:



Nota: (1) Mecanismo implementado por la BMV para fomentar empresas de capitalizaciones de mercado pequeñas y medianas.
(2) El terreno la Mandarina fue contribuido por ACTUR a cambio de acciones y, ahora, RLH es propietario de todo el Proyecto la Mandarina en el cual se estiman construir 148 residencias con marca hotelera One&Only y Rosewood.
(3) El cierre de la operación está previsto que se materialice a mediados de diciembre., ya que esta sujete a aprobación de la asamblea.

Descripción del negocio:

Al cierre del 2019, material del presente Reporte Anual, RLH cuenta con 11 componentes de negocio en el segmento de lujo y ultra lujo que totalizan aprox. 1,497 cuartos hoteleros (1,266 en operación y aprox. 231 en desarrollo), aprox. 239 residencias *full ownership* y 168 unidades fraccionales ambas con marcas hoteleras asociadas, y 1 campo de golf con 18 hoyos:

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, jaccuzi exterior, centro de convenciones, centro de negocios y una pastelería.

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 un spa, un Jacuzzi, cuarto de vapor, sauna y regaderas, además de contar con un gimnasio. Por otro lado, ofrece exclusivas experiencias gastronómicas que sus restaurantes pueden ofrecer. Villa Magna cuenta con un abanico 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 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, jaccuzi 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.

Fairmont cuenta con 56 Full Ownership de las cuales se han vendido 25 y 168 unidades fraccionales de las cuales se han vandido 109.

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, jaccuzi 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.

Rosewood cuenta con 33 Full Ownership de las cuales se han vendido 15, y se encuentran 4 con deposito de garentia.

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, jaccuzi 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.

Actualmente se está realizando una renovación y expansión del Hotel que incluirá aproximadamente 41 habitaciones de frente de playa, ya que actualmente existe un déficit de inventario en el hotel con habitaciones de acceso a la playa.
.

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, jaccuzi 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 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.

El proyecto de desarrollo del Hotel O&OM considera la construcción de un hotel de ultra lujo de, aproximadamente, 104 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.

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. 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.

Residencias en la Mandarina con marcas One&Only y Rosewood (hasta 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. Se ha formalizado la venta de 15 villas One&Only Mandarina dentro de los lotes R-11 y R-12, R-5 y “The Peak”.

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 de lujo y ultra lujo de hoteles y activos residenciales asociados 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 de lujo y ultra lujo 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 (51.4,54.6 y 55.8 por ciento de ingresos en 2017, 2018 y 2019 respectivamente), ii) ingresos por venta de alimentos y bebidas (29.6, 30.4 Y 29.1 por ciento de ingresos en 2017, 2018 y 2019 respectivamente), y iii) otros ingresos hoteleros (7.71,15.0 Y 6.5 por ciento de ingresos en 2017, 2018 y 2019 respectivamente).

RLH Properties realizó la compra del Hotel Villa Magna, ubicado en Madrid, España, en diciembre de 2018 y es posible que continue buscando inversiones en ese país, así como en Estados Unidos. Según información interna de la Compañía, existe una baja penetración de las marcas hoteleras internacionales en España y la estructura de propiedad de los hoteles en España está fragmentada y atomizada con una baja presencia de las cadenas hoteleras en comparación con hoteles independientes. Igualmente, existe una baja penetración de las marcas internacionales, pues únicamente el 68.1% del portfolio hotelero es operado por marcas internacionales según datos de Irea Corporate Finance, S.L. Lo anterior unido al interés de las marcas hoteleras internacionales por tener mayor presencia en el mercado hotelero español, particularmente en el segmento de lujo, y el potencial de compra y reposicionamiento de edificios, hacen de España un mercado atractivo para la inversión. De igual forma, en varias ciudades españolas, particularmente en Madrid, existe la misma demanda o mayor de hoteles de ocio y de negocios que en otras ciudades europeas, pero una oferta de hoteles de lujo muy limitada.

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

El modelo de negocio de la Emisora considera una administración activa que implica la supervisión continua y detallada de la operación de los hoteles que son parte de su portafolio. Lo anterior con la finalidad de tener la certeza de que las estrategias adecuadas estén siendo implementadas por los operadores y así tratar de incrementar la rentabilidad de los hoteles y la Emisora para beneficio de 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, a un precio atractivo, de terrenos con ubicaciones privilegiadas y difíciles de replicar, 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.

Criterios de inversión

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

- Activos cuya mayoría de ingresos estén denominados en Dólares y con gastos de operación mayoritarios que estén denominados en Pesos.
- Activos localizados en ubicaciones privilegiadas (AAA) que sean difíciles de replicar en las principales ciudades y los principales destinos turísticos de México, 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, a excepción de Villa Magna que actualmente está operada por la Emisora.

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 100 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 EUA $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 EUA $5’132,364 (el tipo de cambio que se utilizó para calcular este monto en Pesos fue el de la fecha en que se realizó el pago de cada uno de dichos gastos. Como resultado de ese ejercicio, la cantidad total (incluyendo el Impuesto al Valor Agregado correspondiente) en Pesos asciende a $81’368,389.00). Derivado de la celebración del 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 e Islas de Mayakoba, cuyo trámite de inscripción ante el Instituto Nacional de la Propiedad Industrial

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	Transmisión favorable
2027525	35	Mixta	MANDARINA y Diseño	Transmisión favorable
2027531	36	Mixta	MANDARINA y Diseño	Transmisión favorable
2027529	37	Mixta	MANDARINA y Diseño	Transmisión favorable
2027533	41	Mixta	MANDARINA y Diseño	Transmisión favorable
2027538	43	Mixta	MANDARINA y Diseño	Transmisión favorable
2027543	44	Mixta	MANDARINA y Diseño	Transmisión favorable
2027547	35	Innominada	Diseño	Transmisión favorable
2027552	36	Innominada	Diseño	Transmisión favorable
2027554	37	Innominada	Diseño	Transmisión favorable

2027558	41	Innominada	Diseño	Transmisión favorable
2027560	43	Innominada	Diseño	Transmisión favorable
2027563	44	Innominada	Diseño	Transmisión favorable
2026674	25	Innominada	Diseño	Transmisión favorable
2028875	25	Mixta	MANDARINA y Diseño	Transmisión favorable

3. 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	Transmisión favorable
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

En diciembre de 2019, Kerzner, en su calidad de licenciante, y Majahua Resorts y otras filiales de RLH, en su calidad de licenciatarios celccb0020bbebraron diversos contratos mediante los cuales Kerzner otorgó una licencia residencial a Majahua y otras filiales de RLH para que en conjunto desarrollen y comerialicen las residencias privadas One&Only Mandarina. Dichas licencias abarcan las siguientes marcas y se encuentran trámite de inscripción ante el Instituto Nacional de la Propiedad Industrial también se encuentra pendiente de resolución por parte de dicha autoridad.

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	JARDINES de ciudad mayakoba	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	mayakoba	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
1756315	**MAYAKOBA RESORT**	36	mayakoba RESORT	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	mayakoba	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
1368355	**MAYAKOBA**	35	mayakoba	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
1368354	**MAYAKOBA**	28	mayakoba	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
1368353	**MAYAKOBA**	37	mayakoba	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
1368352	**MAYAKOBA**	25	mayakoba	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
1369433	**MAYAKOBA**	43	mayakoba	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	mayakoba	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
1463394	**(INNOMINADA)**	25		RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
1545145	**CULINARY SHOWDOWN MAYAKOBA**	43	CULINARY SHOWDOWN	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
1516147	**CIUDAD MAYAKOBA**	36	ciudad mayakoba riviera maya, méxico	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
1588268	**MAYAKOBA HOTELS GOLF RESIDENCES**	43	mayakoba hotels • golf • residences	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	ciudad mayakoba riviera maya, méxico	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.
2069624	**MAYAKOBA COUNTRY CLUB**	28	NOMINATIVA	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
2031710	**MAYAKOBA COUNTRY CLUB**	36	NOMINATIVA	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
2026512	**MAYAKOBA GOLF CLASSIC**	18	mayakoba golf classic	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
2026511	**MAYAKOBA GOLF CLASSIC**	25	mayakoba golf classic	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
2026510	**MAYAKOBA GOLF CLASSIC**	28	mayakoba golf classic	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
2026509	**MAYAKOBA GOLF CLASSIC**	41	mayakoba golf classic	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
1890868	**CIUDAD MAYAKOBA**	25	NOMINATIVA	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.
1890869	**CIUDAD MAYAKOBA**	28	NOMINATIVA	RLH PROPERTIES, S.A.B. DE C.V.

Licencias otorgadas con relación a las marcas relacionadas con el Entorno Mayakoba:

1. Con fecha 12 de febrero de 2019, RLH concedió una licencia de uso sobre la marca “Ciudad Mayakoba”, en las clases 35, 36, 37, 41, 43 (nominativa) y 36 y 37 (diseño), de conformidad con la Clasificación Internacional Niza, a favor de la sociedad Desarrollador Maestro Ciudad Mayakoba, S.A. de C.V., cuyo trámite de inscripción ante el Instituto Nacional de la Propiedad Industrial quedó debidamente autorizado por esa autoridad.

2. Con fecha 12 de febrero de 2019, RLH concedió una licencia de uso sobre las marcas: (i) “Mayakoba”, en las clases 35, 37 y 41, y (ii) “Mayakoba Estates & Beach Homes”, en las clases 36 y 37, de conformidad con la Clasificación Internacional Niza, a favor de la sociedad Lote 4-5 Mayakoba, S.A. de C.V., cuyo trámite de inscripción ante el Instituto Nacional de la Propiedad Industrial quedó debidamente autorizado por esa autoridad.

3. Con fecha 12 de febrero de 2019, RLH concedió una licencia de uso sobre la marca “Ciudad Mayakoba”, en las clases 25, 28, 43, 39, 37, 41, 43, 36, 35 (Nominativas), 36 y 37 (Diseño), de conformidad con la Clasificación Internacional Niza, a favor de las sociedades MKB Real Estate, S.A. de C.V., y Operadora Lakahn, S.A. de C.V., cuyo trámite de inscripción ante el Instituto Nacional de la Propiedad Industrial quedó debidamente autorizado por esa autoridad. Asimismo, en dicho contrato se hizo constar la licencia de uso sobre la marca “Ciudad Mayakoba”, en las mismas clases señaladas con anterioridad, pero con registro en Estados Unidos de América y la Unión Europea.

4. Con fecha 07 de mayo de 2019, RLH concedió una licencia de uso sobre la marca “Mayakoba Golf Classic”, en las clases 18, 25, 28 y 41, de conformidad con la Clasificación Internacional Niza, a favor de Golf de Mayakoba, S.A. de C.V.,

subdidiaria de la Emisora, cuyo trámite de inscripción ante el Instituto Nacional de la Propiedad Industrial quedó debidamente autorizado por esa autoridad.

5. Con fecha 19 de junio de 2019, RLH concedió una licencia de uso sobre la marca “Mayakoba Country Club”, en las clases 27, 28, 36 y 37, de conformidad con la Clasificación Internacional Niza, a favor de Mayakoba Country Club, S.A. de C.V., cuyo trámite de inscripción ante el Instituto Nacional de la Propiedad Industrial quedó debidamente autorizado por esa autoridad.

6. Con fecha 24 de enero de 2020, RLH concedió una licencia de uso sobre la marca “Mayakoba”, registrada en la clase 37, de conformidad con la Clasificación Internacional Niza, a favor del Fideicomiso irrevocable de administración con derecho de reversión identificado con el número F/3555.

Licencias otorgadas a favor de la Emisora

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	*Licenciada a Hotel Hoyo Uno, S. de R.L. de C.V. por contrato de*

				Corporation	*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:

- *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**
1210283	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
	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:

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:

Domain Name	Expiration Date	Registrant Organization
andazmayakoba.com.mx	27/02/2022	RLH PROPERTIES SA B DE CV
discovermandarina.mx	26/05/2020	RLH PROPERTIES SA B DE CV
experiencemandarina.com	13/07/2020	RLH PROPERTIES SA B DE CV
experiencemandarina.mx	14/07/2020	RLH PROPERTIES SA B DE CV
exploremandarina.mx	26/05/2020	RLH PROPERTIES SA B DE CV
fairmontresidencesmkb.com	19/02/2026	RLH PROPERTIES SA B DE CV
fhpmayakoba.com	17/12/2023	RLH PROPERTIES SA B DE CV
liveatmandarina.com	13/07/2020	RLH PROPERTIES SA B DE CV
liveatmandarina.mx	14/07/2020	RLH PROPERTIES SA B DE CV
livemayakoba.com	02/02/2021	RLH PROPERTIES SA B DE CV
mandarinamexico.mx	14/07/2020	RLH PROPERTIES SA B DE CV
mandarinanayarit.com	13/07/2020	RLH PROPERTIES SA B DE CV
mandarinanayarit.mx	14/07/2020	RLH PROPERTIES SA B DE CV
mandarinaprivateresidences.com	13/07/2020	RLH PROPERTIES SA B DE CV
mandarinaresort.com	13/07/2020	RLH PROPERTIES SA B DE CV

mandarinaresort.mx	14/07/2020	RLH PROPERTIES SA B DE CV
mayakoba-residences.com	11/07/2023	RLH PROPERTIES SA B DE CV
mayakoba.mx	05/05/2023	RLH PROPERTIES SA B DE CV
mayakobagolf.com	16/02/2023	RLH PROPERTIES SA B DE CV
mayakobasustentable.com	30/03/2021	RLH PROPERTIES SA B DE CV
mymandarina.com	13/07/2020	RLH PROPERTIES SA B DE CV
mymandarina.mx	14/07/2020	RLH PROPERTIES SA B DE CV
oneandonlymandarinaprivatehomes.com	13/07/2020	RLH PROPERTIES SA B DE CV
rlhproperties.mx	17/12/2020	RLH PROPERTIES SA B DE CV
rlhytu.com	25/12/2020	RLH PROPERTIES SA B DE CV
rlhytu.space	19/12/2020	RLH PROPERTIES SA B DE CV
rlhytu.world	19/12/2020	RLH PROPERTIES SA B DE CV
rosewoodresidencesmkb.com	18/12/2022	RLH PROPERTIES SA B DE CV
visitmandarina.com	13/07/2020	RLH PROPERTIES SA B DE CV
visitmandarina.mx	14/07/2020	RLH PROPERTIES SA B DE CV
mayakoba.com	03/01/2025	RLH PROPERTIES SA B DE CV
mayakobaresidences.com	12/08/2022	RLH PROPERTIES SA B DE CV

A su vez hay algunos dominios que no son propiedad de RLH pero los administra:

Domain Name	Expiration Date	Registrant Organization
ohlclassic.com	01/11/2022	GOLF DE MAYAKOBA SA DE CV
ohlclassic.com.mx	01/11/2022	GOLF DE MAYAKOBA SA DE CV
ohlclassic.mx	01/11/2022	GOLF DE MAYAKOBA SA DE CV
ohlclassicatmayakoba.com	01/11/2022	GOLF DE MAYAKOBA SA DE CV
ohlclassicatmayakoba.com.mx	01/11/2022	GOLF DE MAYAKOBA SA DE CV

ohlclassicatmayakoba.mx	01/11/2022	GOLF DE MAYAKOBA SA DE CV
ohlmayakobaclassic.com	01/11/2022	GOLF DE MAYAKOBA SA DE CV
ohlmayakobaclassic.com.mx	01/11/2022	GOLF DE MAYAKOBA SA DE CV
ohlmayakobaclassic.mx	01/11/2022	GOLF DE MAYAKOBA SA DE CV

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 EUA $1 millón.

Principales clientes:

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

Legislación aplicable y situación tributaria:

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

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.

Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita

RLH se encuentra bajo la observancia de las disposiciones contenidas en la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita (“LFPIORPI”), ya que desempeña actividades vulnerables tales como: (i) la enajenación de inmuebles a terceros, y (ii) la construcción y desarrollo de inmuebles a través de aportaciones realizadas por terceros, dentro de sus proyectos residenciales que, de conformidad con la LFPIORPI y con el Sistema del Portal de Prevención de Lavado de Dinero (“SPPLD”), se identifican como: (i) Transmisión de Derechos sobre Bienes Inmuebles, y (ii) Desarrollo Inmobiliario, respectivamente.

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.

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 (8) 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 Ciudad de México, One & Only Mandarina, Fairmont Mayakoba, Rosewood Mayakoba, Banyan Tree 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 2019, las ocho (8) 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 Ciudad de México	Inmobiliaria Nacional Mexicana S.A. de C.V.	Servicios Hoteleros Hamburgo	425		425	255
Fairmont Mayakoba	Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S.A. de C.V.	Servicios Hoteleros del Corredor Mayakoba, S.A. de C.V.	804	176	628	321
Rosewood Mayakoba	Islas de Mayakoba, S.A. de C.V.	Islas de Mayakoba Servicios, S.A. de C.V.	610	195	415	324
Banyan Tree Mayakoba	Mayakoba Thai, S.A. de C.V.	Lotes 3 Servicios, S.A. de C. V.	458	137	321	275

Andaz Mayakoba	Hotel Hoyo Uno, S. de R.L. de C.V.	HH1 Servicios, S. de R.L. de C.V.	393	0	160	233
Villa Magna	Hotel Villa Magna S.L.	Hotel Villa Magna S.L.	275	67	208	13
Campo de Golf El Camaleón	Golf de Mayakoba, S.A. de C.V.	Golf de Mayakoba Servicios, S.A. de C.V.	101	12	89	19
One&Only Mandarina	Majahua Resorts, S. de R.L. de C.V.	Servicios Hoteleros Majahua, S. de R.L. de C.V.				
Corporativo	RLH Properties, S.A.B. de C.V	RLH Services, S. de R.L. de C.V.	55		29	

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:

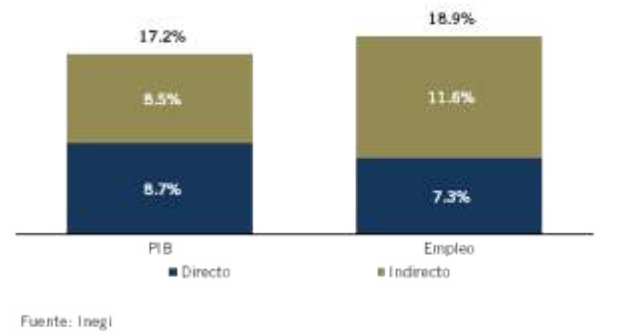
1) El turismo es un sector clave en la economía de México

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 el tercer trimestre del 2019 tuvo un incremento del 0.6% con respecto al mismo periodo del año previo.

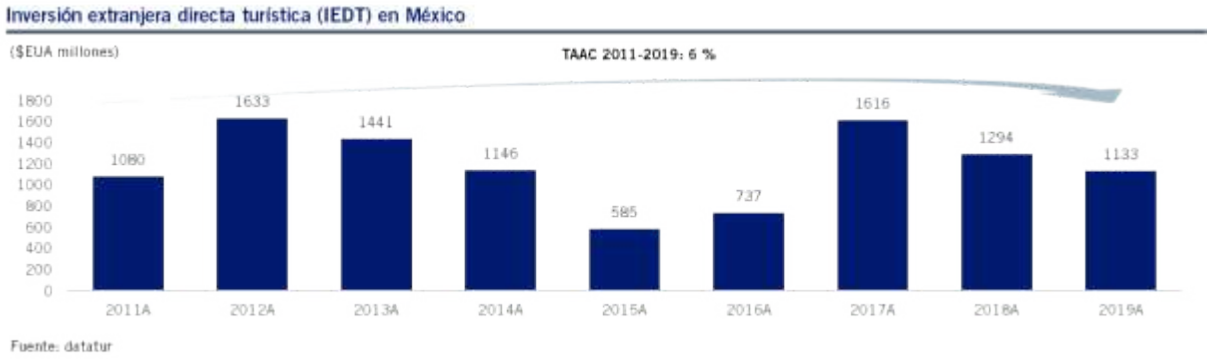
En 2019 el turismo represento 15.5% en el PIB nacional del 2019, generando aproximadamente 7,232,000 empleos y aumentando en 1.8% la aportanción al PIB con respecto al 2018.

Del 2018 al 2019 hubo una variación del 9.0% en el número de ingresos de turistas internacionales al país. Seguido de un aumento en la variación del gasto total del 9% también. Por lo que el sector del turismo tuvo una tendencia al alza en los últimos años. Siendo mayor el número de visitantes que ingresan en 2019 con respecto al 2018, la vía aérea es la predominante para ingresar.



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 6.0% de 2011 a 2019.

La Inversión Extranjera Directa Turística ha aumentado considerablemente durante las últimas 2 décadas. Según datos de la SECTUR, de 1999 a 2019 se ha registrado un flujo de IEDT de EUA $22 mil 067millones, misma que representó un 3.8% de la Inversión Extranjera Directa Nacional durante este periodo.



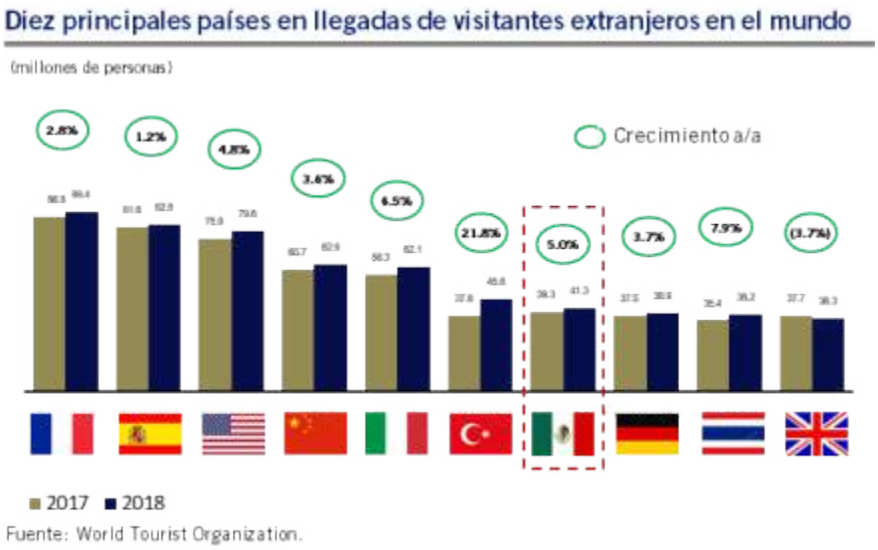
México es uno de los países con los mejores destinos turísticos en el mundo. El país está rodeado por costas que cuentan con grandes destinos populares de playa, tales como Cancún y la Riviera Maya, Puerto Vallarta y la Riviera Nayarit, Los Cabos, entre otros. Adicionalmente, la Ciudad de México tiene 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 (en 2019 ocupo el octavo lugar 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 viajaron en 2019 a México provienen de estos dos países 80% de Estados Unidos y 5% de Canadá. Las ciudades que reciben al mayor número de visitantes extranjeros son Cancún ASUR (16.5 millones), en primer lugar, seguido por la Ciudad de México AICM (17.6 millones), Los Cabos GAP (3.7 millones), Puerto Vallarta GAP (3.2 millones), Guadalajara GAP (4.3 millones), Monterrey OMA (1.4 millones) y Cozumel ASUR (356 mil), destinos que concentran el 93.8% de las llegadas internacionales.

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. 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 EUA $11,3 millones de gasto anual. En 2017 por su parte, estos ingresos fueron de EUA $19 mil 180.3 millones.

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 con la Organización Mundial de Turismo, en 2018 México ocupó el séptimo lugar en el ranking mundial con 41.3 millones. La lista la encabezan Francia (89.4 millones), España (82.8 millones), Estados Unidos (75.6 millones), China (62.9 millones), Italia (62.1 millones) y Turkia (45.8 millones). Los países que obtuvieron la distinción de ser alguno de los 10 países más visitados (turistas) del mundo.



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. Se estima que entre el 2019 y 2020 las inversiones en la industria hotelera en México alcanzarán los 5 mil millones de dólares, concentradas por un lado en destinos de lujo y ultra lujo como Los Cabos,

Cancún, la Riviera Maya, Puerto Vallarta y Riviera Nayarit, y por el otro en hoteles dirigidos al segmento de negocios en ciudades como la Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara, además del corredor industrial del Bajío.

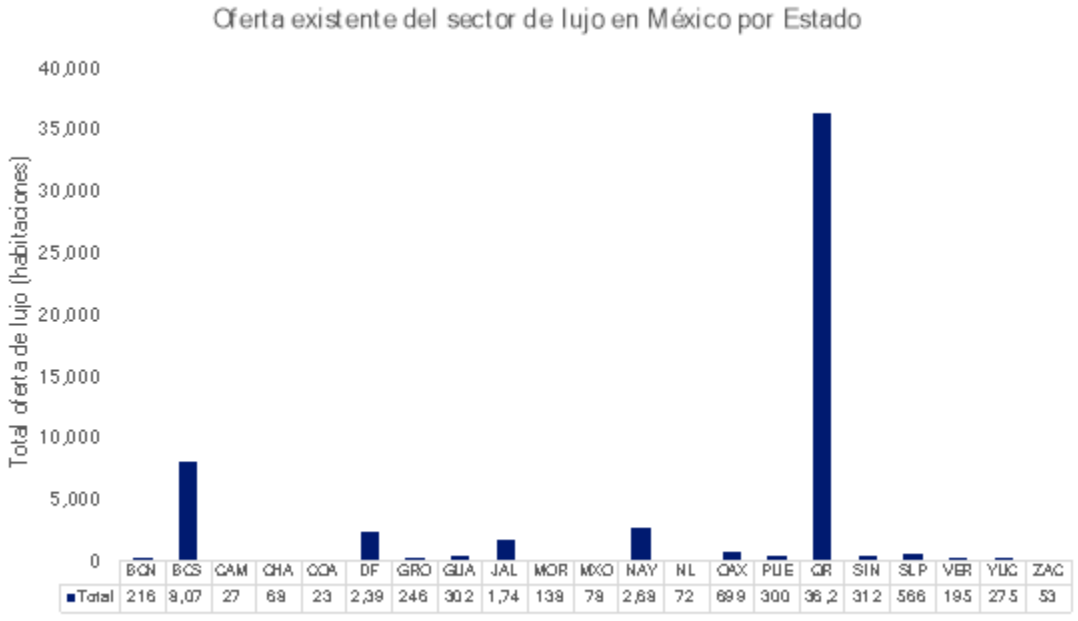
Según datos de SECTUR, en México durante 2019 la llegada de turistas internacionales fue de 45.0 millones y los cuartos disponibles promedio de 410,018, lo que representó un incremento del 9% y del 2% respectivamente en relación con lo registrado en 2018.

En contexto respecto al Continente Americano, México en el sector de hospitalidad se encuentra, por un lado, por debajo del mercado de Estados Unidos mismo que se ubica a nivel internacional como el tercer destino mas destacado con un aproximado de 80 millones de visitas anuales y, por otro lado, se ubica como líder de dicho sector en América Látina con una oferta hotelera 22% mayor que la de Brasil (segundo lugar en la región) y en conjunto ambos países representan cerca del 50% de la oferta hotelera en América Latina.

Durante 2019, la actualización de la alerta de viaje emitida por el gobierno de los Estados resultó 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 dicha actualización continue fomentando el récord de visitas internacionales registradas en el país en los últimos años.

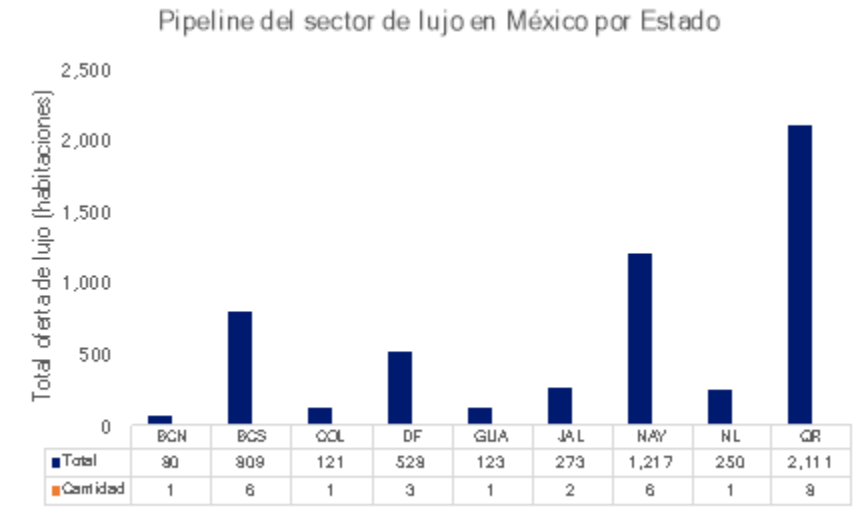
Según los datos de JLL el segmento de ultra lujo ha demostrado a través de los años su capacidad de crecimiento y habilidad de mantener tarifas en rangos muy superiores al resto de la industria hotelera en México, con niveles de ocupación robustos. En México, la mayoría de los hoteles de ultra lujo están ubicados en destinos como Cancún/Riviera Maya y Los cabos. En los dos últimos años se incorporó más oferta en Los Cabos, con la apertura de Solaz, Four Seasons Costa Palmas, Montage, Auberge Chileno Bay y Ritz-Carlton Reserve Zadún. Sin embargo, en nuestros mercados no se han registrado nuevas aperturas.

JLL informa que, en México, existen 229 hoteles de lujo reportados por STR, representando un total de 54,730 habitaciones (Feb 2020). Como se puede apreciar en la siguiente gráfica el estado de Quintana Roo (QR) representa el 66.3% de la oferta de lujo total (habitaciones) en el país, seguido por Baja California Sur (BCS) con una representación del 14.8%, y Nayarit (NAY) con el 4.9% de la oferta total de habitaciones.



Fuente: STR, JLL (Feb 2020)

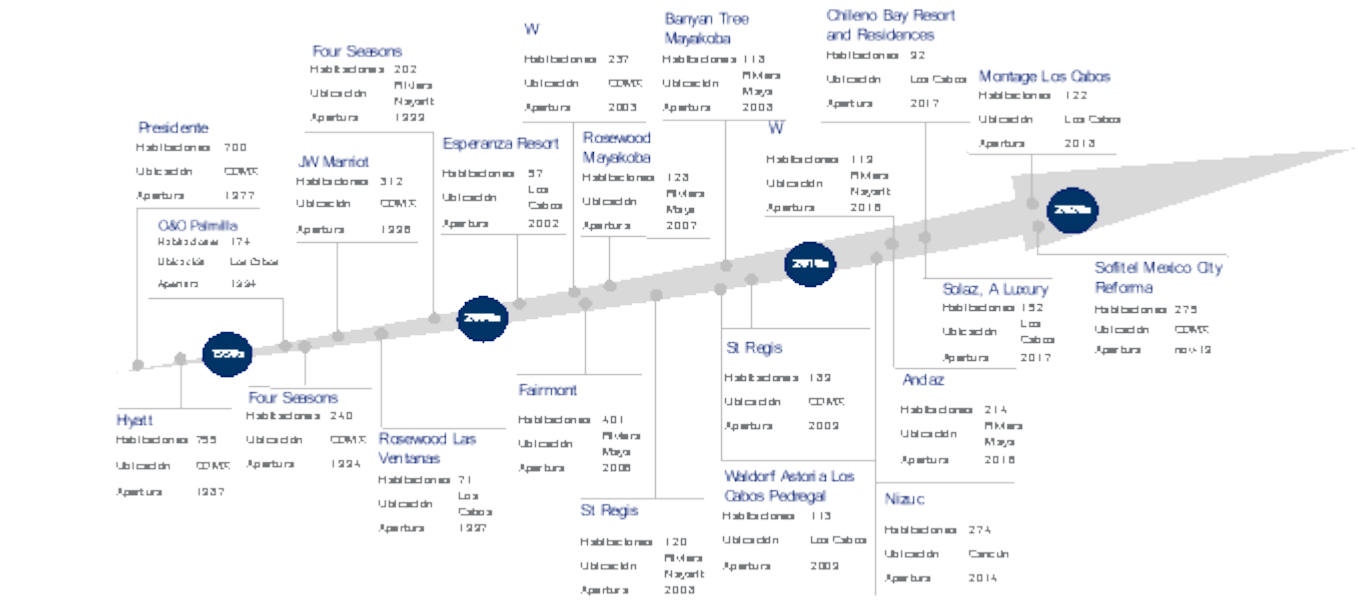
JLL también reporta que, a nivel pipeline de lujo en México, existen 29 proyectos en fase de Planning, Final Planning, y Construction, representando un total de 5,512 habitaciones a nivel país. En la siguiente gráfica se puede apreciar que el estado de Quintana Roo (QR) representa el 38.3% de la oferta de lujo total del pipeline (habitaciones) en el país, seguido por Nayarit (NAY) con una representación del 22.1%, y Baja California Sur (BCS) con el 14.7% de la oferta total de habitaciones en el pipeline.



Fuente: STR, JLL (Feb 2020)

En los siguientes dos diagramas se muestra la principal oferta hotelera de ultra lujo a través de los años y los nuevos desarrollos proyectados a abrir en los siguientes años:

Oferta de hoteles de ultra lujo 1990s-2020s



Fuente: JLL

Nota: Incluye la Ciudad de México, Riviera Maya, Puerto Vallarta, Riviera Nayarit y Los Cabos

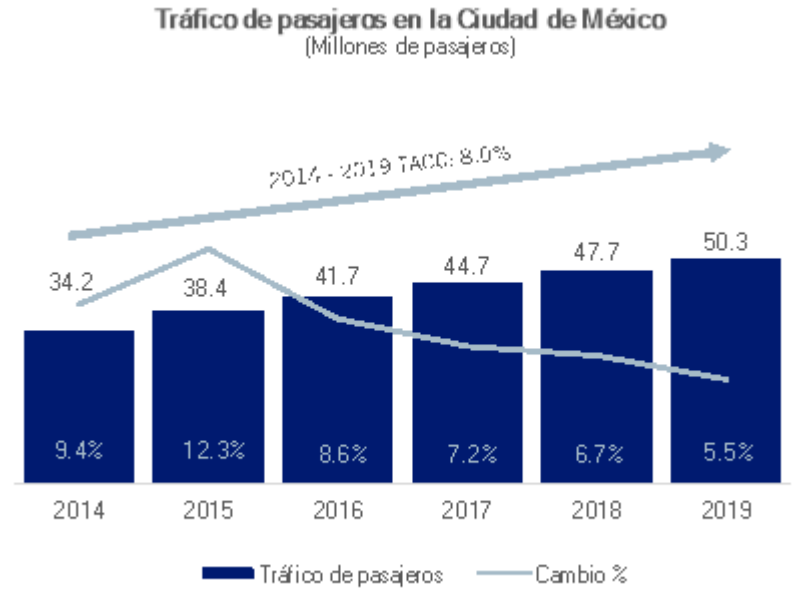
La ocupación y tarifas en los hoteles del segmento alto y de lujo han seguido incrementando. Típicamente estos hoteles tienen tarifas en dólares y dado el alto porcentaje de huéspedes extranjeros de este segmento, en particular estadounidenses y canadienses, los ingresos suelen ser menos dependientes de la economía doméstica y, por lo tanto, más resistentes a la volatilidad en el tipo de cambio aunado a que sus estructuras de costos y gastos en moneda local ayudan a mejorar el margen.

3) Mercados hoteleros donde opera la Emisora:

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 de la SECTUR, la Ciudad de México registró un total de 51,275 habitaciones en 2019, 69 habitaciones menos de lo que registró en 2018. La TACC del inventario hotelero en la Ciudad de México es de 1.2% desde 2013. Del total de habitaciones disponibles en México, de acuerdo con cifras históricas, el 21% corresponden a habitaciones de 4 estrellas, mientras que el 30% 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 2019, recibió más de 50.3 millones de pasajeros, 5.5% más que el año previo; 17.6 millones de estos pasajeros fueron pasajeros internacionales. En 2018, el AICM recibió un total de 47.7 millones de pasajeros, 6.7% más que en 2017, de los cuales 17.2 millones fueron pasajeros internacionales. El AICM reporta una TACC de 8.0% en el número de pasajeros desde el año 2014.



Fuente: AICM

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:

El desempeño del conjunto competitivo de hoteles de lujo en la Ciudad de México ha presentado crecimientos favorables en ocupación y ADR, principalmente impulsados por el aumento en demanda y la oferta limitada de hoteles. La ocupación ha oscilado entre 65.1% y 73.1% entre el 2013 y el 2019. Por su parte, el ADR se ha mantenido constante, siendo el 2019 el año con mayor ADR desde 2013. El crecimiento en ocupación ha dado lugar a que el RevPAR crezca de EUA $136 a EUA $167 de 2013 a 2019, representando un TACC de 3.5% en dicho periodo. Varios hoteles de este segmento se han renovado recientemente como, por ejemplo, los hoteles JW Marriot, Presidente InterContinental, W, Hyatt Regency y el mismo Hotel Four Seasons, lo cual permite ofertar tarifas más altas o con un premium.

Fuente: Reporte STR.

ADR, Ocupación y RevPAR son calculados en base al set competitivo de la región el cual es: Hyatt Regency Mexico City (755 cuartos), InterContinental Presidente IC Mexico City (700 cuartos), JW Marriott Mexico City Hotel (312 cuartos), W Hotel Mexico City (237 cuartos), St Regis Mexico City (189 cuartos).

Crecimiento año con año.

En cuanto a nueva oferta, en el último trimestre del 2019 inció operaciones el hotel Sofitel Ciudad de México, por su parte, se espera que en los próximos años entren 3 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

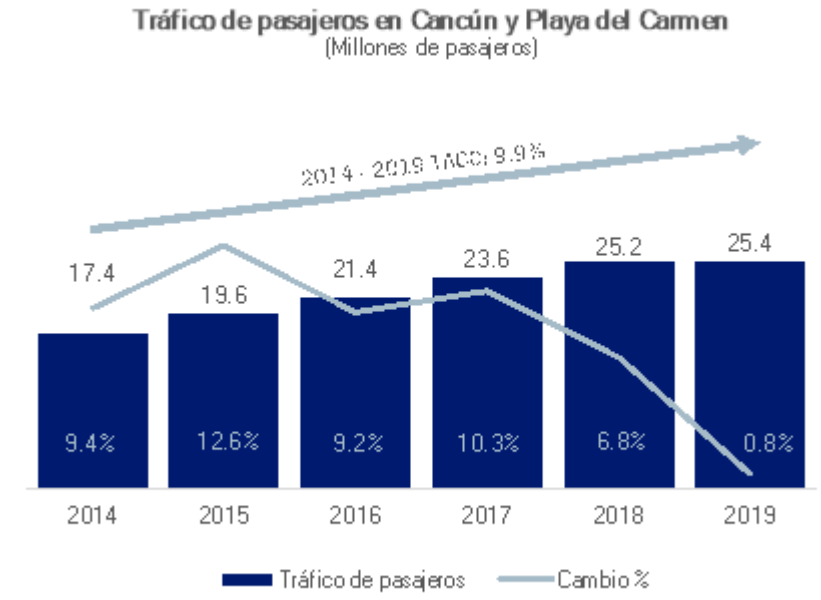
Hotel	Marca	Habitaciones	Apertura
Sofitel Mexico City Reforma	SOFITEL HOTELS & RESORTS	275	2019
Ritz-Carlton Mexico City	THE RITZ-CARLTON®	153	2020
Park Hyatt Mexico City	PARK HYATT®	155	2021

Fuente: JLL

Cancún y la Riviera Maya

Cancún y la Riviera Maya están localizados en el Estado de Quintana Roo, al sureste de México y son el principal destino turístico de México para extranjeros ya que ofrece excelente accesibilidad desde destinos en Estados Unidos, Centro América y El Caribe. Cancún/Riviera Maya registra un mayor número de llegadas internacionales que la Ciudad de México y permanece como el segundo aeropuerto más transitado del país. En el 2019 se continuó registrando un número record de visitas a Cancún, superando en un 0.8% con respecto al 2018. De las grandes ventajas que tiene esta región es que es un destino único que ofrece 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.

El aeropuerto internacional de Cancún es el aeropuerto con mayor crecimiento en tráfico de pasajeros en México, con un TACC de 9.9% de 2014 a 2019. En 2019, tuvo un total de 25.4 millones de pasajeros y se espera que este número continúe creciendo. El aeropuerto internacional de Cancún atiende a turistas que visitan la Riviera Maya, que se extiende al sur hacia las ruinas mayas de Tulum e incluye hoteles de playa en las poblaciones de Playa del Carmen, Tulum y Akumal. El aeropuerto internacional de Cancún 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. Actualmente 35 aerolíneas (nacionales e internacionales) le dan servicio a ese aeropuerto.



Fuente: ASUR

El continuo crecimiento de la oferta hotelera en Quintana Roo también se ha reflejado en el sector de lujo y ultra lujo, lo cual ha llevado a una mayor competencia dentro del sector. El siguiente mapa ilustra las ubicaciones de los hoteles de este sector de lujo y ultra lujo en Cancún y la Riviera Maya:

El sector hotelero Cancún/Riviera Maya es muy dinámico y cada año está entrando un número significativo de nueva oferta hotelera. Según datos de JLL Cancún/Riviera Maya es un mercado con mucho potencial para el segmento ultra lujo debido a su alto nivel de conectividad y accesibilidad, su clima, su cercanía a los Estados Unidos (el primer mercado fuente de demanda hotelera de ultra lujo en México) y el bajo costo de mano de obra, los cuales permiten tener niveles de ocupación y tarifa sólidos y márgenes considerablemente altos comparados a otros tipos de hoteles, aún con la disminución en estos índices durante 2019 debido a factores ambientales y políticos, como la llegada del sargazo a la zona y el incremento de inseguridad en los últimos dos años.

En la siguiente tabla se muestra una descripción de los hoteles que conforman la compentencia existente en el sector.

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

En cuanto a nueva oferta, según JLL entre enero 2020 y 2023 entrarán en el mercado 5,900 habitaciones adicionales. Dentro de esto, existen proyectos notables como, el St Regis Kanai y Edition Kanai, El Waldorf Astoria Cancún y Hilton Cancún. A continuación, se indica una breve descripción de algunas próximas aperturas:

Nueva oferta de hoteles de ultra-lujo en Canún y Riviera Maya			
Hotel	**Marca**	**Habitaciones**	**Apertura**
St Regis Kanai Riviera Maya Resort	ST REGIS	124	2021
Waldorf Astoria Cancún	WALDORF ASTORIA	150	2021
Hilton Cancún	Hilton HOTELS & RESORTS	600	2021
W Playa del Carmen	W HOTELS	218	2023
Edition The Riviera Maya México	EDITION	180	2021

Fuente: JLL

El desempeño del conjunto competitivo de lujo de Cancún y la Riviera Maya ha demostrado un ritmo de crecimiento favorable en ADR y RevPAR. El ADR ha aumentado de EUA $190 a EUA $217 de 2016 a 2018. Sin embargo, en 2019 hubo una disminución del 11% en el ADR y de acuerdo con los informes de JLL se estima que fue a causa del aviso emitido por el gobierno de Estados Unidos dado la violencia con relación a las drogas y carteles del destino. Dicho esto, el destino experimentó una cancelación de varios grupos en 2017 y 2018, lo cual también generó menos demanda en 2019. También influyeron factores ambientales, como la llegada del sargazo a la zona.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Fuente: Reporte STR.

ADR, Ocupación y RevPAR son calculados en base al set competitivo de la región el cual es: Westin Resort & Spa Cancun (370 cuartos), InterContinental Presidente Cancún (300 cuartos), Ritz-Carlton Cancún (363 cuartos), Paradisus Cancún (657 cuartos), JW Marriot Cancún Resort&Spa (447 cuartos).

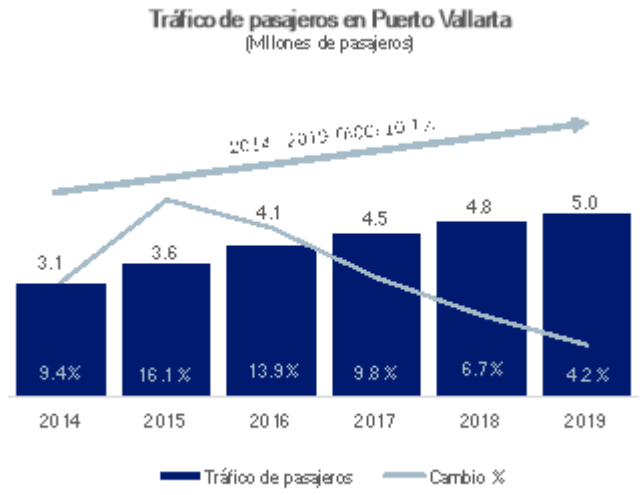
○ *Crecimiento año con año.*

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 5.0 millones de pasajeros en 2019, lo que representó un incremento del 4.4% respecto al 2018. El aeropuerto de Puerto Vallarta registró en 2019 un total de 3.2 millones de pasajeros internacionales (65% del total) y 1.8 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 90 minutos de vuelo de la Cuidad de México y 4.5 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.

Además, en el 2018, Grupo Aeropuertario del Pacífico anunció un proyecto de ampliación del aeropuerto, el cuál debería doblar la capacidad de pasajeros. Se estima que la construcción inicie en 2020 y termine 2024/2025.



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. En el siguiente mapa se muestra la ubicación y posteriormente las las principales características del conjunto competitivo primario:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

		Habitaciones	Ubicación	Año de Apertura/ Última renovación	Restaurantes/Bares	Otras Amenidades
One&Only MANDARINA Mexico		104	Riviera Nayarit	En desarrollo	The Point, the Plateau, Majahua Beach Club, Canalán Beach Club	3 Albercas, spa,Kids club.
ROSEWOOD MANDARINA		~127	Riviera Nayarit	Por desarrollarse	Pendiente 3 restaurantes y un beach club	Alberca para adultos, Spa.
Four Seasons		177	Punta Mita	1999 / 2015	Dos Catrinas, Aramara, Bahía de Richard Sandoval, Tail of Whale, The Shack y 3 bares/lounge.	Gimnasio, spa,kids club, teenagers club, 3 albercas, 10 canchas de tenis, campo de golf
ST REGIS		120	Punta Mita	2008	Las Marietas, Sea Breeze, Carolina, Bar-Cantina Altamira, Barco Bistro Mita Mary, Oyster Bar.	3 albercas, spa, gimnasio, club para niños La Tortuga, boutique y tienda de regalos
WALDORF ASTORIA LOS CABOS · PEDREGAL		119	Cabo San Lucas	2009 / 2015	Don Manuel, El Farallón, Crudo, Champagne Terrace, un club de playa	3 albercas, spa,gimnasio, 2 canchas de tenis, kids club y tienda de regalos.
LAS VENTANAS · AL PARAISO · LOS CABOS, MEXICO		71	San José del Cabo	1997 / 2015	Árbol, el Restaurante, Sea Grill, Tequila-Ceviche Bar	Albercas, jacuzzis, canchas de tenis, spa, gimnasio, boutique y tienda de regalos.
One&Only PALMILLA Los Cabos		174	San José del Cabo	1956 / 2015	Seared, Suviche Lounge, Restaurante-Bar Agua, Restaurante Breeze, One&Only Lounge, One&Only Terrace, Vista Bar Snack Bar en el Golf Club	5 albercas, spa, gimnasio, boutique y tienda de regalos, centro de negocios/biblioteca, kis club y Campo de golf.
Esperanza		57	Cabo San Lucas	2002 / 2015	Cocina del Mar, La Terraza Americana, La Palapa, Las Estrellas y El Shack	Albercas, spa, canchas de tenis, centro de negocios y gimnasio.

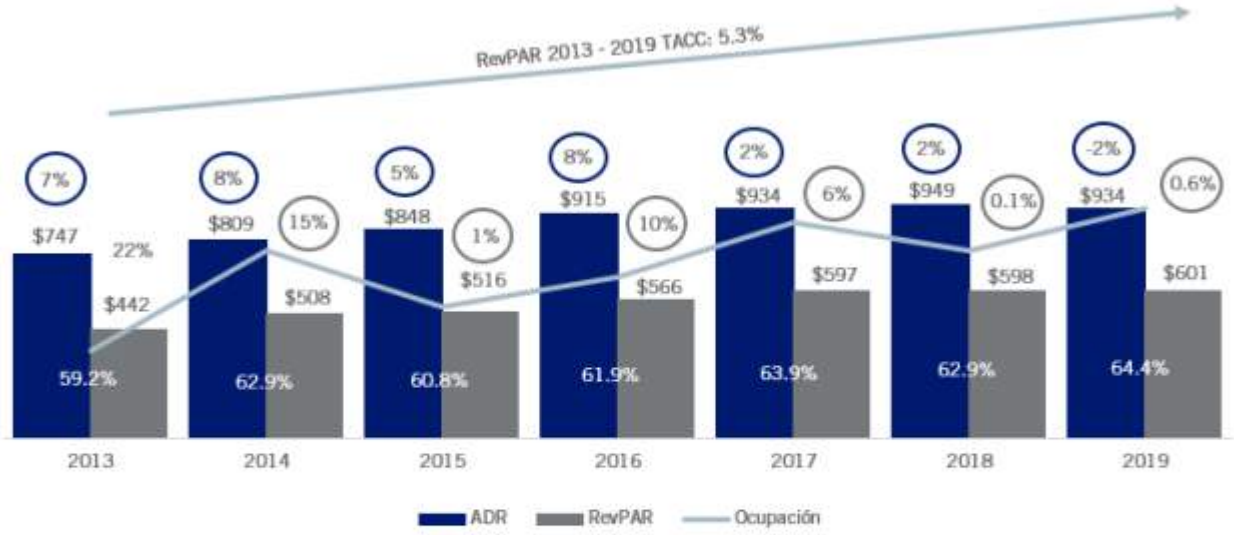
Fuente: JLL

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 EUA $934 en 2019. Por su parte, la ocupación también ha mostrado un buen crecimiento durante el último año, aumentando de 61.9% en 2016 a 64.1% en 2019, lo cual representa un incremento del 4%. El mercado del conjunto competitivo ha experimentado un aumento en RevPAR de EUA $442 en 2013 a EUA $601 en 2019, representando un TACC del 5.3%.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Desempeño del Conjunto Competitivo Secundario Riviera Nayarit y Los Cabos
USD $



Fuente: Reporte STR.

ADR, Ocupación y RevPAR son calculados en base al set competitivo de la región el cual es: Rosewood Las Ventanas al Paraiso (71 cuartos), One & Only Palmilla (174 cuartos), Esperanza Resort (57 cuartos), Waldorf Astoria Los Cabos Pedregal (119 cuartos), St Regis Punta Mita Resort (120 cuartos), Four Seasons Resort Punta Mita (205 cuartos), Banyan Tree Mayakoba (123 cuartos), Rosewood Mayakoba (129 cuartos).

○ *Crecimiento año con año.*

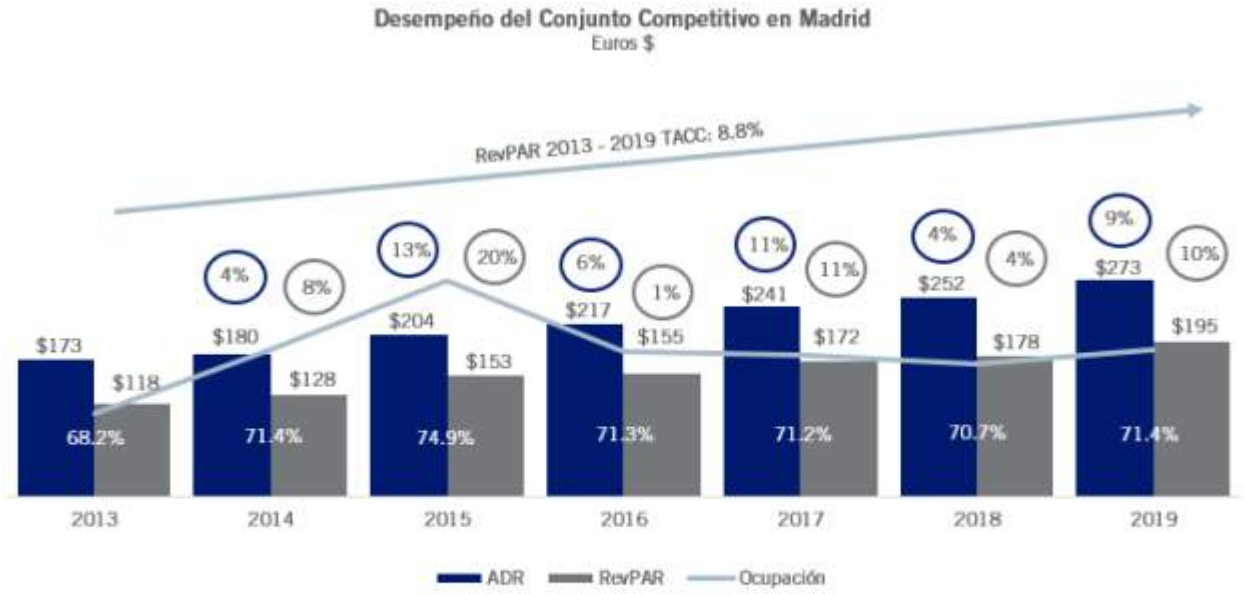
3.3 Madrid

El constante crecimiento del sector turístico en España ha sido uno de los principales factores por los que la economía española ha visto materializada su recuperación. Según la Organización Mundial de Turismo España recibió 2.5% más de turistas internacionales en el 2019 comparado con el 2018.

Análisis de la competencia en Madrid

		Habitaciones	Ubicación	Año de Apertura
VILLA MAGNA MADRID		150	Madrid	1972
INTERCONTINENTAL MADRID		302	Madrid	1953
THE WESTIN PALACE MADRID		470	Madrid	1912
HOTEL FÉNIX — A GRAN MELIA HOTEL — MADRID		193	Madrid	1953
GRAN MELIÁ HOTEL PALACIO DE LOS DUQUES MADRID · SPAIN		180	Madrid	2016

El desempeño del Set Competitivo de lujo de Madrid en los últimos dos años ha tenido un desempeño favorable. El ADR aumento de 217€ en 2016 a 273€ en 2019, un aumento de 26%. En cuanto al RevPAR incrementó también un 26% pasando de 155€ en el 2016 a 195€ en el 2019.



Fuente: Reporte STR.

ADR, Ocupación y RevPAR son calculados en base al set competitivo de la región el cual es: InterContinental Madrid (302 cuartos), The Westin Palace Madrid (470 cuartos), Hotel Fenix Gran Melia (193 cuartos), Gran Melia Palacio de los Duques (180 cuartos)

○ *Crecimiento año con año.*

En cuanto a la nueva oferta, se espera que entren 5 nuevos competidores, los cuales incrementarían la oferta hotelera, considerando 1,295 habitaciones mencionadas en el cuadro anterior más 778 habitaciones nuevas.

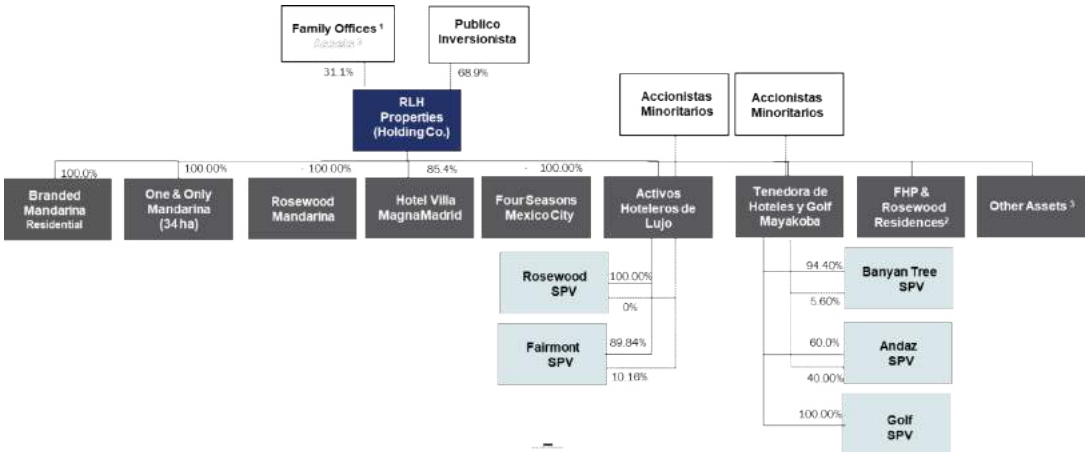
Nueva oferta de hoteles de ultra-lujo en Madrid

Hotel	Marca	Habitaciones	Apertura
Ritz Madrid		165	2020
Four Seasons Madrid	FOUR SEASONS	200	2020
W Mandarin (former Asturias)	W HOTELS	141	2021
The OD Madrid		72	2021
EDITION Madrid	EDITION	200	2021

Fuente: CBRE

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 Hotel Four Seasons Ciudad de México

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 está especializada dentro del sector hotelero con una oferta exclusiva y considerada como una de las principales empresas de hospitalidad de lujo en el mundo, 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:

Alimentos y Bebidas

Centro de consumo	Asientos interiores	Asientos exteriores	m^2	Cocina
Zanaya	100	85	625	Mexicana de la costa del pacífico
Fifty Mils	50	42	144	Internacional y Mexicana "Street food" / "Bar Food"
Pan Dulce		22	25	Patelería Francesa/Bistro
Il Becco	80		242	Italiana (Restaurante arrendado a un tercero)

Dentro de las amenidades con las que cuenta el hotel se encuentra un área de alberca al aire libre, un spa y un gimnasio recién remodelado a finales de 2019.

Spa / Gimnasio

	m2	Cabinas
Spa	25	2
Gimnasio	108	

Otras Amenidades

	m^2	Tipo
Kids Club	N/A	N/A
Piscinas		
3er piso	321	Familiar
Tienda		
Tane	Arrendada a terceros	
Galería de arte	Arrendada a terceros	
Boutique	Arrendada a terceros	

El hotel dispone con espacio para reuniones y eventos, la sala mas grande tiene una capacidad de 500 personas:

Espacio para Reuniones y Eventos

Nombre	Interior / Exterior	m^2
Gran Salon	Interior	362
Guadalajara	Interior	133
Nayarit	Interior	112
Morelia	Interior	64
Veracruz	Interior	51
San Miguel	Interior	43
San Cristobal	Interior	34
San Juan	Interior	34
Sala de Consejo	Interior	48
Burdeos	Interior	26
Total Interior		907

Las habitaciones cuentan con vista al patio central o a la calle (Paseo de la Reforma). Las 240 habitaciones fueron renovadas en 2016.

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

- 2019 Five Diamond Award otorgado por la AAA
- Best Hotel in Mexico City by Condé Nast Traveler Reader Awards 2017
- 2017 reconocimiento de 4 estrellas otorgado por Forbes.
- Best Hotel Bar in Mexico City by Travel + Leisure
- #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.

Renovación del Hotel Four Seasons

En mayo de 2014 se inició la renovación del Hotel Four Seasons con una inversión total de alrededor de EUA $16.5 millones. El plan de renovación permitió incrementar la ADR de 2016 en aproximadamente un 22% por arriba del nivel de 2013 con una ligera reducción en la ocupación, pero resultando en un mayor RevPAR. Dicha renovación terminó en 2016 con la apertura del restaurante Zanaya. Se ha logrado renovar varias áreas del Hotel Four Seasons mientras éste ha seguido operando, cumpliendo con el presupuesto y el calendario de obra establecido. Para el diseño de interiores de la mayoría de la renovación se contrató a un despacho francés llamado “Gilles&Boissier” que tiene experiencia en el diseño de hoteles, restaurantes, casas, entre otros productos inmobiliarios. Para el diseño del restaurante Zanaya (antes Reforma 500) y el bar Fifty Mils se contrató a la firma inglesa de diseño de interiores llamada “MBDS” liderara por Martin Brudniski.

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

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

i. EUA $1.0 millones del tramo fijo.

ii. EUA $11.0 millones del tramo variable.

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

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

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

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

Habitaciones: se han renovado las 240 habitaciones ubicadas en 8 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.

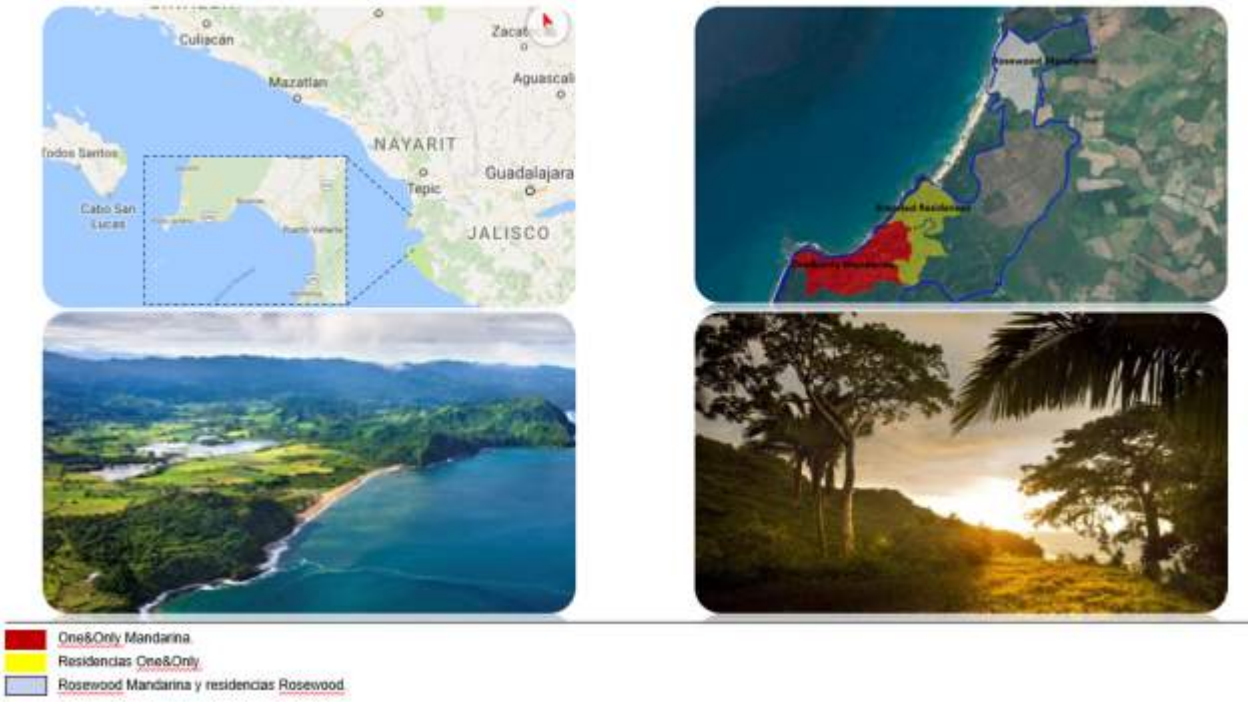
Restaurante Il Becco: se agregó un nuevo centro de consumo al Hotel Four Seasons donde antiguamente estaba situado un salón de reuniones llamado “Querétaro”. Este salón de reuniones tiene frente a la avenida Paseo de la Reforma y no era muy rentable. En ese sentido se decidió sacar mayor provecho a este 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. Estos son los espacios arrendados a terceros:

Tane: tienda de joyería mexicana.
Boutique
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, 104 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”.

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 7.7% en 2019 vs 2018 y sigue siendo el destino turístico de México con mayor crecimiento según datos de la página de Internet del Grupo Aeroportuario del Pacífico. 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 2019 en 6.2%

Desempeño del Conjunto Competitivo del Mercado de Alojamiento

Año	Ocupación	ADR	RevPAR	Ocupación % cambio	ADR % cambio	RevPAR % cambio
2010	44.7%	$ 718	$ 321	-	-	-
2011	50.8%	$ 668	$ 339	13.6%	-7.0%	5.6%
2012	51.6%	$ 701	$ 362	1.6%	5.0%	6.6%
2013	59.2%	$ 747	$ 442	14.7%	6.5%	22.3%
2014	62.9%	$ 809	$ 508	6.3%	8.2%	14.9%
2015	60.8%	$ 848	$ 516	-3.3%	4.9%	1.4%
2016	61.9%	$ 915	$ 566	1.8%	7.8%	9.7%
2017	63.9%	$ 934	$ 597	3.2%	2.1%	5.5%
2018	62.9%	$ 949	$ 598	-1.5%	1.7%	0.1%
2019	64.4%	$ 934	$ 601	2.3%	-1.7%	0.6%

Conjunto Competitivo Incluye: Rosewood Las Ventanas al Paraiso (71), One & Only Palmilla (174), Esperanza Resort (57), Waldorf Astoria Los Cabos Pedregal (119), St Regis Punta Mita Resort (120), Four Seasons Resort Punta Mita (205), Banyan Tree Mayakoba (123), Rosewood Mayakoba (129)

Fuente: Reporte STR

	Proforma (no auditada)				
	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ocupación Hotel Rosewood Mandarina	47.20%	54.90%	59.50%	63.70%	64.30%
ADR Hotel Rosewood Mandarina	EUA$ 922.87	EUA$ 1010.30	EUA$ 1113.86	EUA$ 1169.55	EUA$ 1216.33
RevPAR Hotel Rosewood Mandarina	EUA$ 435.59	EUA$ 554.65	EUA$ 662.75	EUA$ 745.00	EUA$ 782.10

Fuente: JLL

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.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 64.30% en su quinto año de operación.

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 EUA $1,216 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 (no auditada)				
	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ocupación Hotel One&Only Mandarina	44.90%	54.60%	56.80%	56.60%	60.50%
ADR Hotel One&Only Mandarina	EUA$ 900.28	EUA$ 961.87	EUA$ 1025.00	EUA$ 1049.00	EUA$ 1085.00
RevPAR Hotel One&Only Mandarina	EUA$ 404.23	EUA$ 525.18	EUA$ 582.20	EUA$ 593.73	EUA$ 656.43

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.

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.

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

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

El Hotel O&OM y el Hotel Rosewood 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 EUA $. Por otra parte, Rosewood ha tenido éxito con un portafolio de 4 hoteles de la cadena en diferentes destinos de México (Cancún/Riviera Maya, San Miguel de Allende y Los Cabos). Estas marcas también han demostrado su éxito operando en otros mercados internacionales.

Descripción del complejo Mayakoba

El complejo denominado “Mayakoba” está ubicado en la Riviera Maya, en el Estado de Quintana Roo, a 8 kilómetros de Playa del Carmen. La primera fase de “Mayakoba” cuenta con cuatro complejos hoteleros de lujo, así como con un campo de golf y desarrollos residenciales con marca hotelera. El complejo “Mayakoba” se caracteriza por apoyarse en las comunidades locales, así como en la protección al medio ambiente. OHL contribuyó a la protección y conservación del medio ambiente en este complejo con la recuperación del manglar, para el que se ha construido un sistema lagunar de canales artificiales navegables de 25 hectáreas de superficie y 13 kilómetros de longitud, lo que lo convierte en una estructura forestal y de calidad ambiental de referencia en la Riviera Maya mexicana. La recuperación de éste y otros ecosistemas ha convertido a “Mayakoba” en un ejemplo de sostenibilidad a nivel mundial, al convertirse en hábitat natural de cerca de 200 especies entre aves, peces, reptiles, crustáceos y moluscos, frente a las 70 que existían antes de las adecuaciones. Su primera fase fue iniciada en 1998 con una extensión de 250 hectáreas y es la que se encuentra entre la costa y la carretera federal. Esta primera fase incluye el Entorno Mayakoba. El desafío era monumental, había que exaltar el magnífico entorno al tiempo que se creaba un destino tan singular como inolvidable. La solución estuvo a la altura de las expectativas: se consideró una serie de lotes tras la franja de manglares protegidos, donde se construirían los edificios principales de

cada hotel con su lobby; en la línea costera se levantarían edificios bajos que funcionarían como clubes de playa; un campo de golf correría desde los hoteles a la costa, abriendo una brecha para la brisa del mar; por último, aunque tal vez lo más importante, se ideó la construcción de un sistema de canales que comunicaría los diferentes hoteles, aprovechando las aguas subterráneas que corren bajo la piedra caliza característica de la zona. El compromiso entre naturaleza, conservación, espacios disfrutables y lujo alcanzó de esta manera su máxima armonía.

Dentro de los reconocimientos con los que cuenta el complejo Mayakoba son los siguientes:

Verde Camaleón: Diseñado por el reconocido golfista Greg Norman, el campo de golf El Camaleón es regado con agua obtenida en la planta de tratamiento del destino, el relleno de sus fairways y caminos proviene del material excavado de los canales y su personal mantiene una estrecha vigilancia de las especies animales que allí habitan, para garantizar su seguridad y preservación. Gracias a éstos y otros esfuerzos, fue certificado por la organización ambientalista Audubon International desde su apertura, en 2006.

Inteligencia Energética: Varias son las maneras en que los hoteles de Mayakoba hacen un aprovechamiento sustentable de la energía y los recursos. Por ejemplo, todos cuentan con políticas de ahorro de agua, electricidad y combustibles. En este último rubro, el destino también destaca por su empleo de carritos de golf y lanchas eléctricas para hacer los traslados, reduciendo al mínimo la emisión de contaminantes y el ruido, dañino para las especies animales. Todo lo anterior es vigilado por un responsable ambiental de cada resort.

Playa saludable: Casi dos kilómetros de arena conforman el litoral de Mayakoba, que fue ensanchado gracias a una inversión millonaria. Esta franja está protegida desde 2016 por un proyecto de Rehabilitación de Ambientes y Ecosistemas Costeros. Entre sus responsabilidades se encuentra la reconstrucción de la duna costera dañada por los huracanes; la siembra de plantas endémicas y palmas costeras para defender al manglar, así como la colocación de más de un centenar de colonias coralinas. Los colaboradores y huéspedes pueden poner su grano de arena adoptando un coral, con lo cual se destinan recursos para establecer más de mil colonias de coral al año en colaboración con la fundación Oceanus.

Descripción	Hotel de nivel alto que abastece a los clientes más afluentes y en general más tradicionales de Estados Unidos, opera desde 2007	Hotel de nivel alto que abastece a los clientes más afluentes internacionales y locales. Tiene un estilo asiático y opera desde 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 2008	Campo de Golf de Clase Mundial diseñado por Greg Norman
Planes	Venta de residencias de Alto Nivel	Expansión de 41 habitaciones	Estabilizar el hotel de 214 cuartos	Venta de residencias "Fairmont Heritage Place"	Continuar hospedando el torneo Mayakoba Golf Classic-PGA Tour
Habitaciones	129	132	214	401	NA
Amenidades	5 restaurantes, spa, gimnasio, salas para eventos.	6 restaurantes, spa, gimnasio, salas para eventos.	5 restaurantes, spa, gimnasio, salas para eventos.	5 restaurantes, spa, gimnasio, salas para eventos.	Koba, Boutique y McLeanGolf Academy

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, 75 en la zona de laguna, 46 en la zona de playa y 8 en isla spa. 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. Después de 10 años, las habitaciones de Rosewood Mayakoba han sido totalmente renovadas al igual que el club de playa, con un aire más moderno, más sustentable y mexicano. Con una inversión de más de EUA$

14,3millones, los nuevos interiores de sus 129 suites corrieron a cargo de la firma internacional Bando x Seidel Meersseman, estudio reconocido a nivel mundial, especializado en marcas hoteleras y residencias de lujo, que trae propuestas llenas de innovación, nuevas tendencias y sofisticación a largo plazo. Se espera que, con esta renovación, se pueda ofrecer una experiencia a otro nivel de ultra lujo, combinado con la modernidad y la elegancia. Todo inspirado en la riqueza natural de Mayakoba.

La propiedad tiene 5 establecimientos de alimentos y bebidas con diversas especialidades:

Alimentos y Bebidas

Centro de consumo	Asientos interiores	Asientos exteriores	m2	Cocina
Casa del Lago	76	32	860	Italiana -Mexicana
Punta Bonita	52	40	219	Mexicana
Agave Azul	43	24	208	Asiática
Aquí me Quedo	90	30	1,875	Costa del pacifico
La ceiba		36	211	Cocina fresca-tradicional

Aquí Me Quedo es el nuevo centro de consumo agregado al hotel, considerado un oasis solo para adultos en Rosewood Mayakoba, donde los huéspedes pueden reunirse, comer y relajarse en un estilo y confort absolutos. Este rincón se inspiró en el concepto relajado de las cantinas junto al mar a lo largo de la costa del Caribe Mexicano, ofreciendo frescos platillos preparados desde La Cantina, un food truck estilo vintage situado sobre la playa. Los huéspedes pueden elegir comer bajo la sombra de las palmeras o en los confortables sillones lounge y disfrutar de ceviches, pesca del día, cocos frescos, cervezas locales, mojitos, vinos rosados y una selección de mezcales y tequilas premium.

El hotel también ofrece los siguientes espacios para reuniones y eventos:

Espacio para Reuniones y Eventos

Nombre	Interior / Exterior	m²
Palma Real 1	Interior	61
Palma Real 2	Interior	78
Palma Real 3	Interior	56
Palma Arcea	Interior	65
Palma Kuka	Interior	46
The Spot	Interior	66
Espadin	Interior	35
Avicenia	Interior	58
Total Interior		465
Foyer las Palmas	Exterior	74
Lagoon Lawn	Exterior	372
Spa Palapa	Exterior	61
La Plaza	Exterior	46
El Risco	Exterior	39
Ceiba Garden	Exterior	211
Aqui me Quedo	Exterior	1,875
Beach	Exterior	N/A
Total Exterior		2,678

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.

Spa / Gimnasio

	m²	Cabinas
Spa	3,714	12
Gimnasio	106	

Otras Amenidades

	m²	Tipo
Kids Club	47	
Piscinas		
Casa del Lago	239	Familiar
Spa	521	Adultos
Beach	299	Familiar
Tienda		
Beach shop	25	
Gift Shop	139	

El Hotel Rosewood Mayakoba ha recibido los siguientes premios:

2019

- Forbes Travel Guide
- Five-Star Resort
- Five-Star Spa for Sense, A Rosewood Spa
- Forbes Verified List: 2019 World's Most Luxurious Hotels
- TripAdvisor Travelers' Choice Awards
- Number 1 'Top 25 Luxury Hotels – Mexico'
- 'Top 25 Luxury Hotels – World'
- 'Top 25 Hotels for Service – Mexico'
- 'Top 25 Hotels – World'
- Elite Traveler 'Top 100 Hotels in the World'
- AAA Five Diamond Award
- US News & World Report's 'Best Hotels in Mexico 2019'
- Travel + Leisure World's Best Awards 2019
- Number 2 'Top 15 Resort Hotels in Mexico'
- Number 27 'Top 100 Hotels in the World'
- 2019 Gold Medal Stella Award 'Best Food & Beverage'
- Golf Magazine's Top 100 Resorts in North America'
- World Spa Awards 2019 'Mexico's Best Resort Spa'

2018

- Conde Nast Traveler's 2018 Reader's Choice Awards
- Posición número 4 en "Los Top Resorts del Este de México"
- Forbes Travel Guide
- Los más lujosos hoteles del mundo en el 2018
- Los más lujosos spas del mundo en el 2018
- U.S. News & World Report
- Posición número 1 en "Mejor Hotel de México"
- Travel + Leisure Estados Unidos: "World's Best Awards"
- Posición número 8 en "Top Hoteles de México"
- Travel + Leisure México: "Hotel Awards"

- Wellness Experience
- Conde Nast Traveler Gran Bretaña: Reader's Travel Awards
- Posición número 10 en "Los mejores 20 hoteles de América y el Caribe"
- Organic Spas
- Wellness Travel Awards 2018
- Tripadvisor: "Traveler's Choice Awards"
- Posición número 1 en "Los Top 25 Hoteles de México"
- Posición número 10 en "Los Top 25 Hoteles del Mundo"
- Posición número 1 en los "Top Hoteles de Lujo en México"
- Posición número 1 en los "Top 25 Hoteles por Servicio en México"
- Posición número 22 en los "Top 25 Hoteles por Servicio en el Mundo"
- Conde Nast Traveler: Gold List 2018
- Elite Traveler
- Top 100 hoteles en el mundo
- Cinco Diamantes de la AAA

2017

- Trip Advisor 2017 Travelers' Choice 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'
- Travel+Leisure Mexico, Best of the Best 2017 "Mejor Resort en México"
- US News & World Report 'Mejores Hoteles en México 2017'
- Forbes Guía Turística Premiación de Cinco Estrellas 2017
- Forbes Guía Turística Hotel Cinco Estrellas 2017
- Forbes Guía Turística Cinco Estrellas Spa 2017, Sense®, A Rosewood Spa (Primer Spa en México en recibir premio en mención)
- Cinco Diamantes de la AAA

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, 63 hoteles en 20países bajo sus tres marcas:

• Rosewood Hotels & Resorts: colección distintiva de hoteles de ultra lujo y de estilo residencial, inspirados en la cultura, la historia y la geografía de cada lugar. Tienen 27 hoteles en operación a día de hoy de los cuales hay 4 en México (3 en operación y 1 por aperturar en 2023).

• New World Hotels & Resorts: marca de hoteles de negocio con 10 hoteles en operación con presencia esencialmente en Asia, inspirado en la energía, el dinamismo y estilo único Asiático.

• KHOS: una reinvención total de la experiencia del hotel, un lugar donde el trabajo y el juego, la productividad y el bienestar se conectan. Con 3 hoteles de los cuales 1 en operación y otros próximos a abrir, ubicados en Asia.

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, 82 en el edificio principal, 309 en el área de Laguna y 10 en playa.

El hotel cuenta con 5 restaurantes con diversas especialidades:

Alimentos y Bebidas

Centro de consumo	Asientos interiores	Asientos exteriores	m²	Cocina
Lobby Lounge	63	45	416	Latina (menu reducido)
El Puerto	92	50	570	Latina-Asiatico
La Laguna	114	68	1,259	Cocina Mexicana Moderna
Brisas	64	120	1,406	Cocina costera a la leña
Ki Bar		14	25	Parrilla Koreana (apertura 2019)

Existe una gran variedad de espacios para reuniones y eventos en el hotel y los detalles se muestran en la siguiente tabla:

Espacio para Reuniones y Eventos

Nombre	Interior / Exterior	m^2
Riviera	Interior	1041
Mimosa	Interior	464
Flamboyan	Interior	80
Acacia	Interior	60
Palma	Interior	86
Cordia	Interior	86
Ceiba	Interior	90
Copal	Interior	90
Amate	Interior	58
Total Interior		2,055
Terraza Lawn	Exterior	292
Isla Lawn	Exterior	1,200
Total Exterior		1,492

Otras amenidades que ofrece el hotel son las siguientes:

Otras Amenidades

	m^2	Tipo
Kids Club	230	
Piscinas		
Main Pool	1810	Familiar
Kids Pool	45	Niños
Laguna Area	287	Adultos
Bamboo tower	270	Familiar
Beach area	354	Familiar
Tienda		
Café Maya	248	
Boutique	140	

Algunos de los premios con los que cuenta el hotel son los siguientes:

- 5 Diamonds by AAA
- Rainforest Aliance
- Tripadviasor Ecolideres Nivel Platino
- Green Key Eco Raitings

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 6 establecimientos de alimentos y bebidas con diversas especialidades:

Alimentos y Bebidas

Centro de consumo	Asientos interiores	Asientos exteriores	m^2	Cocina
Saffron	18	54	454	Thai
Oriente/Tomahawk	52	55	472	Internacional / Carnes
Cello	17	28	339	Italiana
La copa	24	48	178	Mexicana
Sands	56	12	1,052	Mariscos y Mexicana
Haab	N/A	16	231	Maya tradicional

En 2019 se concluyó la renovación del restaurante Saffron, que se caracteriza por su inigualable cocina Tailandesa de especialidad. Es un espacio único donde se tiene la posibilidad de cenar en una plataforma de madera al aire libre, sobre los canales selváticos de Mayakoba.

El hotel cuenta con los siguientes espacios para eventos:

Espacio para Reuniones y Eventos

Nombre	Interior / Exterior	m^2
Labna	Interior	45
Kabah	Interior	44
Sayil	Interior	125
Mayapan	Interior	317
La Cava	Interior	86
Total Interior		618
Mayapan Garden	Exterior	231
La Copa Terrace	Exterior	336
Lobby Terrace	Exterior	310
MK Blue	Exterior	547
Total Exterior		1,424

MK Blue es un espacio único en Mayakoba, que fue completamente remodelado y re-inagurado en 2019. Es un espacio único para 500 personas con un ambiente informal y tropical.

El hotel tiene un spa y un gimnasio el cuál ha sido remodelado en el 2018.

Spa / Gimnasio

	m^2	Cabinas
Spa	1,375	16
Gimnasio	150	

Otras Amenidades

	m^2	Tipo
Kids Club	17	
Piscinas	*m^2*	*Tipo*
Main building	1,236	Familiar
Beach club	135	Familiar
Tienda	*m^2*	
Gallery	40	
Elements	20	

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

2019

- PROFEPA-Federal Attorney for Environmental Protection: Sustainability Certification
- AAA Five-Diamond Award
- EarthCheck Gold Certification: Sustainability and Social Responsibility
- Loved by Guest Most Wanted: Hotels.com 9.8 Score out of 10
- Condé Nast Traveler Readers' Choice Awards: #7 of Top 20 Resorts in Mexico (East)
- Best Private Dining, Best Resort Bar & Best Spa: INMEXICO TopOfMex Awards
- Rainforest Alliance Certified

2018

- AAA Five-Diamond Award
- Travel + Leisure Mexico: Hotel Awards "Best of the Best"
- Condé Nast Traveler Readers' Choice Awards: #9 Best hotel in Mexico (East)
- Guest Review Award:
- BRIDES
- Forbes Travel Guide
- InMexico.com Gold Winner
- TripAdvisor Travellers' Choice
- Earthcheck Gold Certifi¬ed
- Thai Trade Center
- Spa & Wellness MexiCaribe Spa Awards

2017

- Condé Nast Traveler Readers' Choice Awards
- Guest Review Award
- Rainforest Alliance Certifi¬ed
- Earthcheck Gold Certifi¬ed
- Conde Nast Traveller UK Reader's Travel Awards
- BRIDES Honeymoon Award
- Forbes Travel Guide
- INMEXICO TopOfMex Awards
- T+L Mexico Hotel Awards
- TripAdvisor Travellers' Choice
- Spa & Wellness MexiCaribe Spa Awards
- Haute Grandeur Global Hotel Awards

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 las siguientes marcas Banyan Tree (Ultra-Lujo), Angsana (Lujo), Cassia (Estilo apartamentos) y Dhawa (Contemporáneo).

Actualmente se está realizando una renovación y expansión del Hotel que incluirá aproximadamente 41 habitaciones de frente de playa, mismas que se espera que empiecen a operar el primer semestre de 2021, con una ADR esperada de alrededor de EUA $1,300.

Descripción del Hotel Andaz Mayakoba

El Hotel Andaz Mayakoba abrió en diciembre de 2016. 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.

En el 2019, con su ambiente colorido e informal, se incluyó el nuevo restaurante de playa Sotavento. Es un espacio acogedor que invita a los huéspedes a disfrutar al aire libre y en un ambiente sobre la arena donde podrán relajarse mientras disfrutan de una variedad de sabores de la cocina mediterránea que va desde una amplia variedad de mariscos frescos y especialidades del chef.

Adicional a Sotavento, la oferta gastronómica que ofrece el hotel Andaz es la siguiente:

Alimentos y Bebidas

Centro de consumo	Asientos interiores	Asientos exteriores	m^2	Cocina
Cocina Milagro	98	60	968	Internacional
Olla Ceviche Bar	61	18	856	Bar / Retail
Tinta del Pulpo	73	12	856	Tradicional / Ceviches
Casa Amate	68	32	484	Latinoamericana
Sotavento		50		Mediterranea
Pueblito Bar	40	40		Night Bar

El espacio que tiene para eventos y reuniones es el siguiente:

Espacio para Reuniones y Eventos

Nombre	Interior / Exterior	m^2
Balam one section	Interior	191
Balam two sections	Interior	384
Balam Foyer	Interior	277
Studio 1	Interior	58
Studio 2	Interior	58
Studio 3	Interior	38
Studio 4	Interior	39
Studio 5	Interior	73
Total interior		1,119
Balam Terrace / Garden	Exterior	145
Beach Lawn	Exterior	100
Total exterior		245

De las amenidades que ofrece el hotel están las siguientes:

Spa / Gimnasio

	m^2	Cabinas
Spa	717	6
Gimnasio	420	

Otras Amenidades

	m^2	Tipo
Kids Club	190	
Piscinas	*m^2*	*Tipo*
Beach Pool	554	Familiar
Lagoon Pool	968	Familiar
Tienda	*m^2*	
The Market	143	
Beach Boutique		

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 mas de 700 hoteles en su portafolio en 56 países y 18 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 24 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:

2020

- Golf Digest Editor’s Choice Award - Best Resorts – Mexico & Central America Category
- Casa Amate – Top 120 Restaurants in Mexico by Guia Gastronomica 2020
- Booking.com – Traveler Review Award 2020
- Rainforest Alliance Certified

2019

- Certification - Travelife GOLD, Sustainability in Tourism
- Recognized as a Top Resort in Mexico for 2019 Conde Nast Readers' Choice Awards
- Recognized amongst Top 25 Luxury Hotels in Mexico for TripAdvisor 2019 Travelers´ Choice Awards
- TripAdvisor – Certificate of Excellence

2018

- Recognized as a Top Resort in Mexico for 2018 Conde Nast Readers' Choice Awards

2017

- Virtuoso Award – Best Virtuoso Experience
- Recognized as a Top Resort in Mexico for 2017 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.

Entre las principales atracciones naturales se incluye un cenote, una caverna subterránea común a la región maya, situada a lo largo del primer fairway. Dos hoyos frente al mar ofrecen imponentes vistas del mar caribe.

Desde el año 2013 en él se disputa el torneo de la PGA TOUR, 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 Mayakoba Golf Classic es uno de los eventos más celebrados en la PGA TOUR, el torneo anual atrae a más de 130 profesionales de todo el mundo. Entre las principales

El campo de golf cuenta con las siguientes amenidades:

Koba Club House: La pintoresca Koba Club House, que se eleva sobre el hoyo 18, presenta una oferta culinaria de clase mundial y una instalación de práctica contigua para vivir una experiencia de golf magnífica.

Boutique: tienda de souvenirs ubicada en el primer piso de la Casa Club que ofrece diferentes artículos deportivos y ropa para golf.

Escuela de Golf Jim Mclean: Abierta desde el 2019, la escuela de golf Jim McLean ofrece clínicas personalizadas por los instructores Jim McLean certificados. Esta dirigido tanto para principiantes como para profesionales.

El Camaleón está certificado por Audubon International como Santuario Cooperativo por su compromiso con el medio ambiente y las prácticas ecológicas, trabajando para proteger y mantener la tierra, el agua, los recursos naturales y los hábitats de vida salvaje.

Descripción El Pueblito

El Pueblito es una plaza tradicional mexicana en el corazón de Mayakoba, con una arquitectura colorida y estilo colonial, cocina auténtica, clases de cocina, música en vivo y tiendas boutique. En el se encuentra:

Cooking School: Una divertida e interactiva clase de cocina impartida por los aclamados chefs de Mayakoba, quienes enseñan cómo incorporar tradiciones mexicanas al repertorio culinario.

Tiendas Boutique: Locales con una amplia variedad de recuerdos artesanales elaborados por artesanos locales.

Capilla: Capilla de estilo colinial, elegantemente decorada, que ofrece un lugar excepcional para bodas en Mayakoba. Sus imponentes puertas de madera abren a la plaza del pueblo, donde la arquitectura tradicional y los vibrantes colores mexicanos dan vida al espíritu de la Riviera Maya.

Arcade: Un centro de entretenimiento y un verdadero imán para los fanáticos de los juegos interactivos y la tecnología, en especial desde que llegó la Silla de Realidad Virtual, el primer simulador en México capaz de desarrollar movimientos tridimensionales de 360 grados y generar las sensaciones más exactas de caída libre, velocidad y rotación en un entorno virtual. El centro está equipado también con juegos como Mario Kart, Daytona Racing Cars, motos de carreras, canastas de basquetbol, mesa de hockey, línea de boliche, simulador de snowboard y futbolito, para que cualquier miembro de la familia pase un rato muy divertido

Oferta gastronómica:

Pueblito Bar: Bar de copas y música. Bebidas premium-incluyendo una selección de clase de tequila, mezcal, vinos, champagne y cervezas.

The Burguer Shop: Un restaurante contemporáneo con hamburguesas gourmet personalizables, que incluyen las originales de carne Premium Cab y Wayu Prime, de pescado y vegetarianas.

Candy & Ice Cream Shop: Dulcería con más de 50 tipos de dulces de todos los sabores, desde gomitas, dulces cristalizados, chocolates y mucho más, además podrás refrescarte con una variedad de helados artesanales.

Pan Dulce Quinta Estación: Especialidad en repostería mexicana y cafetería. Se utilizan únicamente los ingredientes más frescos, nos sumergimos en el lado más dulce de la gastronomía mexicana, especializándonos en pasteles, panes, galletas y pedidos personalizados para esa ocasión especial.

La Fondita: La Fondita presume auténticos sabores urbanos servidos en medio de una decoración que remite a una elegante cantina con un gran ambiente. Dentro del menú se encuentran algunos de los platos favoritos de la cocina mexicana, como tostadas y tacos, complementados con aguas frescas, cervezas artesanales y mezcales.

Descripción de Mayakoba Experiences

En 2019 inició operaciones Mayakoba Experiences, el cual ha ampliado la oferta de actividades en Mayakoba y contribuirá a mejorar la experiencia de nuestros huéspedes en el destino. Dentro de las nuevas actividades se encuentran las siguientes:

Paseos privados en yate: Elegante yate de 55’ Van Dutch Yacht de Mayakoba, con un estilo y sofisticación para navegar por el mar Caribe. Disfrute uno de los tres paquetes de renta, que incluyen actividades acuáticas, paradas de snorkel, alimentos y bebidas o personalice su excursión.

Centro de buceo: En 2019 se inicio operaciones de este centro de buceo, donde se ofrece una amplia gama de actividades que incluye buceo, snorkel, motos acuáticas, entre otras actividades acuáticas.

Descripción del Hotel Villa Magna

El Hotel Villa Magna este situado en el céntrico barrio de Salamanca, uno de los más distinguidos de la capital de España, es un hotel de lujo de clase mundial que ofrece la combinación perfecta entre la sofisticación clásica y la elegancia contemporánea. El emblemático hotel madrileño de cinco estrellas destaca por su decoración moderna y elegante y un servicio impecable que asegura que los huéspedes se sientan como en su propia casa durante su estancia.

Su privilegiada ubicación, en el centro de Madrid, facilita a sus huéspedes explorar la ciudad para descubrir la interesante riqueza cultural y gastronómica.

El hotel cuenta con 150 habitaciones (38 suites). Cuenta también con los siguientes centros de consumo:

Alimentos y Bebidas

Centro de consumo	Asientos interiores	Asientos exteriores	m^2	Cocina
Restaurante Villa Magna	47	32	130	Sólo para desayunos
Magnum Bar	51	45	118	Bar
Lounge	86	41	386	Internacional
Tse Yang	66	N/A	N/A	China (restaurante arrendado a un tercero)

El hotel cuenta con un spa de 290 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.

Spa / Gimnasio

	m2	Cabinas
Spa	290	5
Gimnasio	63	

El espacio para reuniones y eventos con los que cuenta el hotel son los siguientes:

Espacio para Reuniones y Eventos

Nombre	Interior / Exterior	m^2
Camoes	Interior	65
Fernando Pessoa	Interior	49
Tejo	Interior	28
Presidencial	Interior	210
Aranjuez	Interior	140
Zurbarán	Interior	140
Picasso	Interior	58
Dalí	Interior	77
Galeria	Interior	125
Total interior		892

Por último, el Villa Magna cuenta con 240 plazas de estacionamiento.

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

Los premios con los que cuenta el hotel son los siguientes:

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.

Tipo	Aseguradora	Número de Póliza	Vencimiento
Póliza de la propiedad: todo riesgo de incendio, terremoto e inundación.	Seguros SURA,	1-430-41177 / 0	30-Nov-20
Póliza de terrorismo.	Afirme Seguros	004-0101000956-02	1-May-20
Póliza de protección bancaria.	AIG Seguros	PBA-35-10000261-1-2	1-Nov-20

Póliza mundial corporativa: póliza de crimen, póliza de responsabilidad premium, póliza extranjera WC premium y póliza EPL premium.	Lloyd's Underwriters	CMCTR1900643 - CMCTR1900811	1-May-20
Póliza de responsabilidad civil local.	Grupo Mexicano de Seguros	01-091-07000055-0000-02	29-Oct-20

Tipo	Aseguradora	Número de Póliza	Vencimiento
Poliza camiones individuales (Sprinter-Mercedes Benz- banquetes)	A.N.A Cia de Seguros	002770425-0000-0000	27-Sep-20
Poliza automoviles indiviudales (Ford Edge - General Manager)	Qualitas Cia de Seguros	0003546840-00000-0001	22-Jul-20

A continuación, se enlistan las pólizas de seguro con las que cuenta el Hotel Villa Magna:

Tipo	Aseguradora	Número de Póliza	Vencimiento
Responsabilidad Civil	AIG	EA19CP1085	01-Dic-2020
Todo Riesgo - Cobertura Daños Materiales	Mapfre	991970031787	01-Dic-2020
Todo Riesgo - Cobertura Pérdida de Beneficios	Mapfre	991970031787	01-Dic-2020

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 EUA)	Póliza General para todo el complejo HDI	15/04/2020
Segunda Capa de Exceso de Responsabilidad Civil (hasta 60 MM EUA)	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 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 EUA)	Póliza General para todo el complejo HDI	15/04/2020
Segunda Capa de Exceso de Responsabilidad Civil (hasta 60 MM EUA)	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 & Pérdida de Beneficios	Zurich	31/10/2020
Terrorismo Daños Materiales	Zurich	31/10/2020
Responsabilidad Civil	AIG	01/11/2020

HOTEL FAIRMONT MAYAKOBA

Tipo	Aseguradora	Vencimiento
Daños Materiales, Robo, Avería de Maquinaria & Pérdida de Beneficios	Chubb	01/01/2021
Terrorismo Daños Materiales	Chubb	01/01/2021
Responsabilidad Civil	Allianz	01/01/2021

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
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
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 (el “Aumento 2018”).

Una vez completado el aumento de capital y transcurridos el Periodo Inicial Aumento 2018 y el Periodo Adicional Aumento 2018, 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

Con fecha 25 de julio de 2019, por medio de asamblea general ordinaria y extraordinaria de accionistas, RLH resolvió, entre otros asuntos: (i) la cancelación de las 33,404,813 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, Serie “A”, representativas de la parte fija que no fueron suscritas y pagadas en el Aumento 2018, y (ii) aumentar la parte fija del capital social de la Sociedad, por una cantidad total de hasta $500,000,000.00, de la cual $236,842,105.26 sería el monto en el que se aumentaría la parte fija del capital social de la Sociedad, mediante la

emisión de hasta 26,315,789 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 $236’157,894.74, es decir, aproximadamente la cantidad de $10.00 por acción, 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 (el “Aumento 2019”).

Una vez completado el aumento de capital y transcurridos el Periodo Inicial Aumento 2019 y el Periodo Adicional Aumento 2019, 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 de $67’498,875.00 equivalente a 7’499,875 acciones Serie “A”, quedando 18’815,914 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	892,309,449	$8,030,785,045.00

Al 31 de diciembre de 2019, (i) el capital social autorizado de la Sociedad asciende a $8,200’128,271.26 MXN, representado por un total de 911’125,363 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, Serie “A”, (ii) el capital social suscrito y pagado de la Sociedad asciende a $8,030’785,045.00 MXN, representado por un total de 892,309,449 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, Serie “A” representativas de la parte fija del capital social de la Sociedad, y (iii) en consideración a lo anterior, las acciones representativas del capital social actualmente en tesorería ascienden a 18,815,914 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, Serie “A”.

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:

i.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.

ii.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 2019, 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 2019-01-01 - 2019-12-31	Periodo Anual Anterior 2018-01-01 - 2018-12-31	Periodo Anual Previo Anterior 2017-01-01 - 2017-12-31
Ingresos	4,832,740,000	3,797,883,000	2,308,607,000
Utilidad (pérdida) bruta	4,832,740,000	3,797,883,000	2,308,607,000
Utilidad (pérdida) de operación	(115,507,000)	(569,721,000)	510,626,000
Utilidad (pérdida) neta	(557,737,000)	(774,796,000)	59,135,000
Utilidad (pérdida) por acción básica	(0.64)	(0.9)	0.12
Adquisición de propiedades y equipo	1,823,108,000	1,016,110,000	346,675,000
Depreciación y amortización operativa	430,699,000	407,092,000	312,001,000
Total de activos	25,707,716,000	25,492,561,000	17,243,282,000
Total de pasivos de largo plazo	8,306,624,000	8,359,438,000	6,157,133,000
Rotación de cuentas por cobrar	0	0	3
Rotación de cuentas por pagar	0	0	0
Rotación de inventarios	0	0	0
Total de Capital contable	14,389,926,000	14,588,895,000	9,184,074,000
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

Con fecha 15 de febrero de 2019, la Entidad concluyó la compra de la Unidad MK Blue y los siguientes activos: a) La Ceiba, b) La Palapa, c) Predio 12, d) Mangle Privativo y e) Planta de Servicio F1. Los precios pagados por estos activos ascendieron a $64,435 miles de pesos.

El 1 de marzo de 2019 se aprobó un aumento de capital social de Winfeel Invest, S.L. (ahora Nilaya Properties, S.L.) por un importe de €20,000 miles de euros, equivalente a $437,640 miles de pesos, el cual incluye una prima en emisión de €15,000 miles de euros (equivalente a $328,230 miles de pesos). Dicha ampliación de capital fue suscrita por un nuevo accionista y reconocida en la participación no controladora, por lo que a partir de esa fecha RLH matiene indirectamente el 85.40% de las acciones del Hotel Villa Magna.

El 19 de junio de 2019, OHL y RLH suscribieron una carta con algunos acuerdos adicionales a los contratos celebrados el 19 de enero, 6 y 24 de abril de 2018, acordando modificar el importe del pago adicional del campo de golf de EUA $10,058 miles de dólares a EUA $300 miles de dólares, el cual fue pagado el 28 de noviembre de 2019.

El 11 de diciembre de 2019, mediante Asamblea General Ordinaria de Accionistas, se aprobó la modifica-ción del plan de compensación, a efectos de, entre otros, permitir la aceleración del saldo por devengar del plan y la cancelación de las restricciones de venta de las acciones de los beneficiarios del plan. En conse-cuencia, todas las acciones que RLH tenía depositadas en fideicomisos fueron liberadas al 31 de diciembre de 2019.

Nuevas normas y modificaciones adoptadas por RLH

NIIF 16 “Arrendamientos”. La Administración de RLH adoptó esta norma, determinando un incre-mento en los activos por derechos de uso de $101,219 miles de pesos y un incremento en los pasivos por arrenda-miento de $99,029 miles de pesos.

RLH ha adoptado la NIIF 16 “Arrendamientos” retrospectivamente a partir del 1 de enero de 2019, pero no ha reexpresado la información comparativa para el periodo de presentación de informes de 2018 de acuerdo a lo permitido por las disposiciones específicas de transición de la norma. Por lo tanto, las reclasificaciones y los ajustes derivados de las nuevas reglas de arrendamiento se reconocen en el estado consolidado de situación financiera al 1 de enero de 2019.

Al adoptar la NIIF 16 RLH reconoció pasivos por arrendamiento en relación con los arrendamientos que previamente habían sido clasificados como operativos bajo las disposiciones de la NIC 17 “Arrendamien-tos”. Estos pasivos se midieron al valor presente de los pagos de arrendamiento restantes, descontados utilizando la tasa incremental de financiamiento del arrendatario al 1 de enero de 2019. La tasa incre-mental de finan-ciamiento promedio ponderada del arrendatario aplicada a los pasivos por arrenda-miento al 1 de enero de 2019 fue del 3.97%.

A continuación, se describen aquellas transacciones o eventos que distorsionan significativamente la comparabilidad en los resultados de operación del ejercicio 2019 comparado con el ejercicio 2018.

El plan de RLH 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, España y el Cairbe.

Entorno Mayakoba

El 19 de enero de 2018, RLH 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 las sociedades pertenecientes al Entorno Mayakoba que no fueron adquiridos por RLH 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:

El Pueblito, un centro de actividades comunes del Entorno Mayakoba, y b) la Marina Mayakoba (con-juntamente el componente minoritario y activos relacionados). El contrato estaba sujeto a condiciones suspensivas, las cuales fueron cumplidas el 24 de abril de 2018.

En esa misma fecha, RLH y OHL 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, por el cual la Entidad pagó a OHL un anticipo de EUA $7,100 miles de dólares.

El 6 de abril de 2018, RLH 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 del L6.

Al cumplirse las condiciones suspensivas el 24 de abril de 2018, RLH 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 que se había establecido en el acuerdo entre accionistas en la adquisición inicial de abril de 2017.

El valor razonable de los activos netos adquiridos, correspondiente a la opción de compra de la participa-ción no controladora asciende a $1,048,153 miles de pesos.

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. Cada transacción se reconoció a su costo con base en sus valores razonables relativos. El total de la contrapres-tación pagada fue de $1,063,274 miles de pesos:

Adquisición de las acciones de subsidiarias por la cantidad de $736,012 miles de pesos (EUA $39,019 miles de dólares) según contrato y con un valor razonable relativo de $825,774 miles de pesos y, en caso de cumplirse ciertos supues-tos en relación con el flujo de efectivo que genere el campo de golf, RLH y OHL acordaron un monto adicional de EUA $10,058 miles de dólares, el cual será pagado con los recursos que genere el campo de golf en un plazo de cinco años.

Como resultado de esta transacción RLH 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.

El 19 de junio de 2019, OHL y RLH suscribieron una carta con algunos acuerdos adicionales a los con-tratos celebrados el 19 de enero, 6 y 24 de abril de 2018, acordando modificar el importe del pago adi-cional de EUA $10,058 miles de dólares a EUA $300 miles de dólares, el cual fue pagado el 28 de noviembre de 2019.

Adquisición del 50% de las acciones de FHP (negocio conjunto) por un importe de $2,929 miles de pesos (EUA $155 miles de dólares), con un valor razonable relativo de $3,674 miles de pesos.

Compra de El Pueblito por una cantidad de $37,726 miles de pesos (EUA $2,000 miles de dólares) según contrato y con un valor razo-na-ble relativo de $17,447 miles de pesos.

Compra de La Marina Mayakoba por un importe de $11,077 miles de pesos (EUA $587 miles de dólares) según contrato y con un valor razonable rela-tivo de $8,214 miles de pesos.

Adquisición del inmueble denominado Lote 13 por $33,010 miles de pesos (EUA $1,750 miles de dólares) según contrato y con un valor razonable relativo de $25,381 miles de pesos.

Cesión de los derechos de cobro de FHP por $242,520 miles de pesos (EUA $12,857 miles de dólares) en favor de RLH, importe que representa su valor razonable miles de pesos.

Con fecha 20 de diciembre de 2018 se llevó a cabo la celebración del contrato de compraventa entre RLH 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 esa misma fecha RLH celebró un contrato de cesión de derechos de cobro a favor de la Entidad (cuenta por cobrar) con OLH y Huaribe Servicios, S. A. de C. V., de-rivado de préstamos otorgados a L6 por dichas compañías y las cuales están pendientes de pago por un importe de EUA $10,706 miles de dólares equivalentes a $215,492 miles de pesos. El precio pactado de la contraprestación, incluyendo la cesión de derechos de cobro, ascendió a EUA $10,866 miles de dólares, equivalente a $218,288 miles de pesos.

Adquisición del Hotel Villa Magna

Como parte de la estrategia de negocios de RLH 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., ahora Nilaya Properties, S. L. (Nilaya), subsidiaria, estableciendo los términos y con-diciones 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 por la compra de las acciones de Hotel Villa Magna, neto de los préstamos bancarios del Hotel Villa Magna ascendió a €134,026 miles de euros, equivalente a $3,090,191 miles de pesos. El cierre de la operación fue el 13 de diciembre de 2018.

El 5 de diciembre de 2018, RLH le concedió un crédito a Nilaya por un importe máximo de €150,000 miles de euros, de los que Nilaya dispuso la cantidad de €135,526 miles de euros, entre otras cosas, para financiar la adquisición del Hotel Villa Magna.

El 13 de febrero de 2019 se firmó un acuerdo de declaración de vencimiento anticipado parcial del crédito otorgado por la Entidad a Nilaya, por lo que se declara vencido, líquido y exigible en su totalidad el importe de €116,997 miles de euros; derivado de lo anterior, se aprobó un aumento del capital social de Nilaya por este mismo importe, equivalente a $2,584,932 miles de pesos, el cual incluye una prima de emisión de €87,748 miles de euros, equivalente a $1,938,704 miles de pesos, mediante la capitalización del valor del crédito.

El 1 de marzo de 2019 se aprobó un aumento de capital social de Nilaya por un importe de €20,000 miles de euros, equi-valente a $437,640 miles de pesos, el cual incluye una prima de emisión de €15,000 miles de euros, equivalente a $328,230 miles de pesos. Dicho aumento de capital fue suscrito por un nuevo accionista, por lo que a partir de esa fecha RLH man-tiene indirectamente el 85.40% de las acciones del Hotel Villa Magna.

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, RLH 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 miles de pesos. 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 miles de pesos, neto de un adeudo por la adquisición de dichos terrenos por $48,061 miles de pesos.

Durante el cuarto trimestre de 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 miles de pesos, así como las inversiones realizadas por Nayarasa en el Desarrollo Mandarina por $55,670 miles de pesos.

Plan de compensación

Con la finalidad de: (i) alinear completamente los intereses de los accionistas con ciertos directivos, em-pleados y asesores de RLH, (ii) reducir las necesidades de caja, y (iii) adaptar la ges-tión de RLH a los mejores estándares de la industria, el 2 de marzo de 2018 se aprobó un plan de compensación. El importe total del plan de compensación ascendió a $1,718,176 miles de pesos. Modificaciones del plan de compensación y cambio de accionistas.

El 11 de diciembre de 2019, mediante Asamblea General Ordinaria de Accionistas, se aprobó la modifica-ción del plan de compensación, a efectos de, entre otros, permitir la aceleración del saldo por devengar del plan y la cancelación de las restricciones de venta de las acciones de los beneficiarios del plan. En conse-cuencia, todas las acciones que RLH tenía depositadas en fideicomisos fueron liberadas al 31 de diciembre de 2019.

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

La línea de negocio de la Emisora ha sido el desarrollo y gestión de activos hoteleros y desarrollo y venta de residencias privada de lujo. Asimismo, el área geográfica de ingresos para el ejercicio concluido en 2017 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). Como se mencionan anteriormente, la emisora no maneja información ni por zona geográfica ni línea de negocio por lo que no se cuenta con esta información. 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 EUA $65,000 miles de dólares, 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 250 puntos, pagadero de forma trimestral en conjunto con el principal. Al 31 de diciembre de 2019, el saldo del préstamo es de EUA.57,664 miles de dólares.

El valor razonable del crédito al 31 de diciembre de 2019 asciende a $1,283,526 miles de pesos mexicanos. 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 5.67% 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 EUA $70,000 miles de dólares, 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 250 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 EUA $9,188 miles de dólares. Al 31 de diciembre de 2019, el saldo del préstamo es de EUA $ 62,625 miles de dólares.

El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2019 asciende a $1,307,623 miles de pesos mexicanos. 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 4.65% 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 EUA $55,000 miles de dólares, con vencimiento al 29 de
noviembre de 2028 a una tasa de interés pactada de Libor a tres meses más 240 puntos. Al 31 de diciembre de 2019, el saldo del préstamo es de EUA $53,222 miles de dólares.

El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2019 asciende a $1,185,335 mile de pesos mexicanos. 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. 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 EUA $50,000 miles de dólares dividido en dos formas: Tramo “A” de EUA $21,000 miles de dólares y un Tramo “B” de EUA $29,000 miles de dólares, sujetos a una tasa de interés Libor a 90 días más 240 puntos básicos parael 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
EUA $21,000 miles de dólares, el cual fue depositado el 29 de junio de 2018. Al 31 de diciembre de 2019, el saldo del préstamo es de EUA $18,293 miles de dólares.

El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2019 asciende a $402,187 miles de pesos mexicanos. 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 4.99% anual.

e. 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 EUA $55,000 miles de dólares, a una tasa de interés Libor a tres meses más 450 puntos, con vencimiento en 2032. Al 31 de diciembre de 2019 el saldo del préstamo
es de EUA $52,350 miles de dólares.

El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2019 asciende a $1,280,044 miles de pesos mexicanos. El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en flujos descontados.

f. 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 EUA $15,000 miles de dólares o su equivalente en pesos mexicanos por $286,803 miles de pesos, 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.

g. 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 miles de euros, 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. Al 31 de diciembre de 2019, el saldo del préstamo es de E.U.R. $75,455 miles de euros. Asimismo, el 31 de enero de 2020 el banco Caixabank aprobó incrementar el importe de la financiación y dar una disposición por €6,893 miles de euros. Al 31 de marzo de 2020, el saldo del préstamo es de €82,556 miles de euros.

Asimismo, el contrato establece la obligación de mantener durante toda la vigencia del contrato una cuenta de reserva para el servicio de la deuda, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2019 es de €3,608 miles de euros, equi-valente a $76,315 miles de pesos mexicanos.

El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2019 es de $1,609,186 miles de pesos mexicanos. 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 2.67% anual.

h. 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 EUA $50,000 miles de dólares 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 2019, el saldo del préstamo dispuesto es de EUA $24,709 miles de dólares. El 30 de marzo de 2020 se obtuvo otra disposición por EUA $19,000 miles de dólares y el saldo del préstamo ascendió a EUA $44,000 miles de pesos para esa fecha.

El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2019 asciende a $632,305 miles de pesos mexicanos. El cálculo el 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 6.02% anual.

Al 31 de diciembre de 2019, la Entidad 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:

  - *Ingresos por renta de habitaciones.* La tasa de ocupación y la ADR, factores que son determinantes de los ingresos por habitación. Los ingresos por habitación representan la mayor parte de nuestros ingresos totales en activos hoteleros.

  - *Ingresos por alimentos y bebidas.* La tasa de ocupación y el tipo de huésped son los principales determinantes de los ingresos por alimentos y bebidas. Es común que en los hoteles de playa el huésped consuma una mayor cantidad de alimentos y bebidas a comparación con los hoteles urbanos.

  - *Otros ingresos hoteleros.* La ocupación y la naturaleza de la propiedad son los principales determinantes de otros ingresos. Dichos ingresos incluyen servicios de teléfono, servicios de spa, estacionamiento, renta de salones, renta de espacios comerciales y otros servicios prestados al huésped.

- *Costos y gastos.* Los costos y gastos se componen de la siguiente manera:

- *Costos y gastos de habitaciones.* Estos costos incluyen los salarios e impuestos sobre la nómina de los empleados de limpieza, comisiones de agencias de viaje, sistemas de reservación, suministros de habitaciones, lavado de blancos y costos de la recepción. Existen algunas líneas de costos que se comportan estáticamente en relación con la ocupación hotelera y que sólo aumentan en relación con la inflación. Por otro lado, existen algunas líneas de costos que sí varían en relación con la ocupación y que adicionalmente crecen en relación con la inflación.

- *Costos y gastos departamentales de alimentos y bebidas.* Estos costos incluyen principalmente el suministro de alimentos, bebidas y los costos laborales asociados a los mismos. La ocupación y el tipo de huéspedes que se hospeda en el Hotel Four Seasons (por ejemplo, los eventos con servicio de comida generalmente son más rentables que el restaurante, el bar u otras instalaciones para alimentos y bebidas) son los principales determinantes del costo de alimentos y bebidas.

- *Gastos de ventas, generales y administrativos.* Estos gastos incluyen los costos y gastos relacionados con los otros ingresos hoteleros, principalmente los sueldos e impuestos de los empleados del spa, atención telefónica, telecomunicaciones, lavandería, estacionamiento, entre otros. Adicionalmente, en esta categoría se incluyen los gastos indirectos del Hotel Four Seasons los cuales son principalmente gastos de administración (asesorías y gastos de auditoría), mantenimiento y costos energéticos, gastos de ventas no incluidos en “Costos y gastos departamentales de habitaciones” y publicidad, así como los honorarios de operación del operador del Hotel.

- *Costos y gastos totales.* La línea de costos y gastos totales corresponde a la suma de todos los costos directos relacionados con la operación hotelera (renta de habitaciones, alimentos y bebidas y otros ingresos hoteleros) y los gastos de ventas, generales y administrativos.

- *Gastos inmobiliarios.* Los gastos inmobiliarios incluyen principalmente el pago de seguros e impuesto predial de los inmuebles.

- *Gastos corporativos.* Los gastos corporativos incluyen todos los costos y gastos de la tenedora de los activos, es decir, RLH Properties como grupo. Incluye las compensaciones y otros gastos de administración de la Emisora.

- *Gastos de depreciación y amortización.* Los gastos de depreciación y amortización incluyen la depreciación de los activos fijos y la amortización de los activos intangibles.

- *Otras.* A continuación, se presentan el resto de los componentes de nuestros resultados de operaciones:

- *Contribución hotelera.* La contribución hotelera se obtiene de la diferencia de ingresos y costos y gastos totales relacionados con la operación hotelera, es decir, excluyen los gastos inmobiliarios, gastos corporativos, gastos de depreciación y amortización y gastos e ingresos no recurrentes. Esta contribución demuestra el margen que se obtiene en los distintos tipos de ingresos relacionados con la operación hotelera.

- *Utilidad antes de financiamiento, intereses, depreciación y amortización recurrente.* Considera la utilidad antes de financiamiento, intereses, depreciación y amortización recurrente, es decir, sin gastos o ingresos no recurrentes.

- *Gastos no recurrentes e ingresos no operativos (“otros ingresos”).* Estas líneas de gastos extraordinarios e ingresos no operativos representan operaciones no recurrentes de la Emisora.

- *Ingresos financieros, costos financieros y pérdida/utilidad cambiaria.* En estos ingresos y costos se incluyen intereses ganados y pagados, la utilidad o pérdida cambiaria y todos los demás costos e ingresos financieros que pueda tener el Hotel Four Seasons, dependiendo de su estructura de capital.

- *Impuestos a la utilidad.* Se compone por el impuesto corriente y diferido que en su conjunto representa el gasto o beneficio por impuestos a la utilidad.

- *Sucesos económicos y políticos en México.* Al día de hoy todas nuestras operaciones están ubicados en México. En virtud de lo anterior, nuestros resultados operativos reflejan, de manera general, las condiciones económicas de México, mismas que se encuentran sujetas a cambios regulatorios, inestabilidad política, variaciones de divisas, incrementos inflacionarios y otros factores económicos inciertos. En caso de que disminuya el crecimiento del PIB en México o en caso de una desaceleración económica a nivel regional o mundial, nuestros ingresos podrían verse afectados de manera negativa.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Resultados de la operación:

La siguiente discusión compara los resultados de operación por años que terminaron el 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017. A continuación, se presenta el resumen de información por los años terminados el 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017.

Estado de Resultados Analítico

Cifras en millones de pesos, excepto cuando se mencione lo contrario.

Metricas Operativas[1]	2019	2018(4)	2017
Ocupación (%)	66.0%	59.7%	56.6%
ADR (EUA$)	$450.0	$432.4	$421.2
RevPAR (EUA$)	$297.0	$258.1	$238.4

Metricas Financieras[2]	2019	2018	2017
Ingresos			
Renta de habitaciones	$2,698.0	$2,073.8	$1,186.7
Alimentos y bebidas	$1,409.0	$1,148.0	$682.1
Ingresos por venta de residencias	$115.0		
Otros	$611.0	$575.9	$439.8
Ingresos Totales	**$4,833.0**	**$3,797.7**	**$2,308.6**
% de crecimiento	*27.3%*	*64.5%*	*390.4%*
Costos y Gastos			
Renta de habitaciones	$671.0	$542.3	$318.7
Alimentos y bebidas	$822.0	$639.6	$411.4
Costo por venta de residencias	$111.0		
Otros costos y gastos administrativos y operativos	$1,868.0	$1,565.2	$1,055.7
Costos y Gastos Totales	**$3,472.0**	**$2,747.1**	**$1,785.9**
% de crecimiento	*26.4%*	*53.8%*	*505.4%*
Contribución Hotelera Total	$1,361.0	$1,050.6	$522.7
Margen (%)	*28.2%*	*27.7%*	*22.6%*
Gastos Inmobiliarios			
Predial	$38.0	$32.8	$22.3
Seguros	$105.0	$85.7	$49.5
Gastos Inmobiliarios Totales	**$143.0**	**$118.5**	**$71.8**
% de crecimiento	*20.6%*	*65.1%*	*515.3%*
EBITDA Recurrente	$1,218.0	$932.1	$450.9
Margen (%)	*25.2%*	*24.5%*	*19.5%*
Gastos Corporativos	**$230.0**	**$196.8**	**$123.2**
EBITDA Recurrente despues de gastos corporativos	$988.0	$735.3	$327.7
Margen (%)	*20.4%*	*19.4%*	*14.2%*
Otros ingresos/(gastos) no recurrentes y otros[4]	**$626.0**	**$897.9**	**$495.0**

Año terminado el 31 de diciembre de 2019 comparado con el año terminado el 31 de diciembre de 2018

Como se mencionó, existen factores y eventos que afectan significativamente la comparabilidad de los datos presentados, entre los que destacan: Que la Entidad el 15 de febrero concluyó la compra de la Unidad MYK Blue y los activos: a) La Ceiba, b) La Palapa, c) Predio 12, d) Mangle Privativo y e) Planta de Servicio F1. Los precios pagados por estos activos ascendieron a $64,435 millones de pesos. El 1 de marzo de 2019 se aprobó un aumento de capital social de Winfeel Invest, S.L. (ahora Nilaya Properties, S.L.) por un importe de €20, millones de euros equivalente a $437,640, millones de pesos el cual incluye una prima en emisión de €15 millones de euros (equivalente a $328,230 millones de pesos). Dicha ampliación de capital fue suscrita por un nuevo accionista y reconocida en la participación no controladora, por lo que a partir de esa fecha RLH mantiene indirectamente el 85.40% de las acciones del Hotel Villa Magna. El 19 de junio de 2019, OHL y RLH suscribieron una carta con algunos acuerdos adicionales a los contratos celebrados el 19 de enero, 6 y 24 de abril de 2018, acordando modificar el importe del pago adicional del campo de golf de $10 millones de dólares a $300, mil dólares el cual fue pagado el 28 de noviembre de 2019.

El 11 de diciembre de 2019, mediante Asamblea General Ordinaria de Accionistas, se aprobó la modifica-ción del plan de compensación, a efectos de, entre otros, permitir la aceleración del saldo por devengar del plan y la cancelación de las restricciones de venta de las acciones de los beneficiarios del plan. En conse-cuencia, todas las acciones que RLH tenía depositadas en fideicomisos fueron liberadas al 31 de diciembre de 2019.

Ingresos Totales

Los ingresos totales muestran un incremento del 27.3%, es decir, de $3,797.9 millones durante el año 2018 a $4,832.7 millones al cierre de 2019. Estos cambios positivos se deben principalmente a la adquisición del Entorno Nilaya, ya que para el ejercicio 2020 ya se presentan 12 meses de operación del Hotel Villa Magna.

Costos y Gastos Totales (excluyendo gastos inmobiliarios, depreciación y amortización)

Los costos y gastos totales aumentaron un 26.4%, pasando de $2,747.1 millones al cierre del año 2018 a $3,472.0 millones en el periodo terminado en 2019. El incremento va en relación con los factores de comparabilidad antes mencionados.

Contribución Hotelera Total

La contribución hotelera para el ejercicio 2019 ascendió a $1,361.0 millones (77.2% de incremento respecto del mismo periodo de 2018), representando un margen de 28.2% sobre los ingresos totales, frente al 27.7% del ejercicio 2018.

Gastos corporativos.

Los gastos corporativos recurrentes muestran un incremento de 16.9% 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) disminuyeron a $872.4 millones debido principalmente a que en el año 2018 fue el año en que se implementó y asumió el impacto del nuevo plan de compensación el cual paso de ser $1,122.9 en 2018 a $602.4 en 2019. Adicionalmente, en el 2018 se hicieron todos los gastos importantes relativos a la adquisición de negocios el cual disminuyo en comparación del año 2019 en un 77%. En el año 2019 se aplico todo el plan de compensación, por lo que para esta fecha no hay salgo por devengar por este concepto.

EBITDA recurrente.

El EBITDA Recurrente fue de $1,218.0 millones durante el ejercicio de 2019, representando un margen de 25.2% respecto de los ingresos totales.

Utilidad (Pérdida) de operación.

La pérdida de operación al cierre del ejercicio de 2019 se situó en ($115.0) millones comparado con una pérdida en operación de $($569.7) millones en el mismo periodo del 2018. La disminución de la pérdida se debe principalmente a la disminución de los gastos corporativos extraordinarios.

Resultado integral de financiamiento.

El resultado integral de financiamiento aumento un 917%, pasando de $37.1 millones en el ejercicio de 2018 a $378.0 millones en 2019, debido a la depreciación del del peso frente al dólar durante el ejercicio que generó una pérdida cambiaria neta de $55,304 en 2019 respecto de una utilidad cambiaria neta de $134.8 en 2018.

Resultado neto.

Al 31 de diciembre de 2019, la Emisora muestra una pérdida neta por ($578.0) millones comparado con una pérdida neta por ($774.8) millones al 31 de diciembre de 2018. 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 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 con 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, millones de pesos de los cuales $1,122, millones de pesos se aplicaron a los resultados al 31 de diciembre de 2018 y $1,317, millones de pesos 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.

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.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital:

Situación financiera, liquidez y recursos de capital al 31 de diciembre 2019 y 2018.

Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2019 la posición de RLH de efectivo y equivalentes de efectivo es de $2,532.4 millones, de los cuales $76.3 millones constituyen efectivo restringido presentado a largo plazo, comparados con $3,303.8 millones correspondientes a efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2018; la disminución en $771.4 millones se debe principalmente a las inversiones en obra en proceso y adquisiciones de activo fijo por $1,822.6 millones, así como, el pago del servicio de la deuda por $661.1 millones, compensada principalmente por las disposiciones de los créditos para la construcción del Hotel One&Only Madarina por $515.9 millones, el aumento de capital social de la participación no controladora por $493.7 millones, aumento de capital social y suscripción de acciones por $142.6 millones, así como por, los anticipos de clientes recibidos por $194.9 millones e intereses cobrados por $70.0 millones.

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar tienen un incremento de $194.3 millones respecto al 31 de diciembre de 2018, originado principalmente por el aumento en impuestos por recuperar y acreditable (IVA), en donde, $136.3 millones se originan por las inversiones realizadas en la construcción del hotel One&Only Mandarina, así como, un ligero aumento en las cuentas por cobrar de clientes por $16.0 millones.

Partes relacinadas

Las cuentas por cobrar a partes relacionadas (corto y largo plazo) integradas por el negocio de Fairmont Heritage Place Residences al 31 de diciembre de 2019 muestra una disminución con respecto al 31 de diciembre de 2018 de $14.7 millones por los cobros realizados de acuerdo con el avance del negocio, así como, por la apreciación del peso con respecto al dólar.

Las cuentas por pagar con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2019 muestran un saldo de $221.6 millones, correspondiente al pago del terreno del proyecto residencial de Mandarina.

Activo fijo, crédito mercantil y activos intangibles

Al 31 de diciembre de 2019 el rubro de activos fijos tuvo un aumento neto de $691.5 millones con respecto al 31 de diciembre de 2018, por las adiciones de activo fijo y las inversiones en construcciones en proceso por $1,822.6 millones; compensados parcialmente por el efecto negativo de conversión como resultado de la valuación de los activos fijos en moneda extranjera por $700.4 millones, así como, por la depreciación y las bajas del periodo por $430.7 millones.

El rubro de intangibles y otros activos muestra un aumento de $23.7 millones, originados principalmente por la adopción de la NIIF 16 que entró en vigor el 1 de enero de 2019 reconociendo activos por derecho de uso por $101.2 millones; compensado por el efecto de conversión y la amortización del periodo por $77.6 millones.

El rubro de crédito mercantil muestra una disminución de $54.0 millones debido al efecto negativo por conversión derivado de la apreciación del peso.

Anticipos de clientes

Al 31 de diciembre de 2019 el total de anticipos de clientes asciende a $1,146.7 millones, se integra por $624.8 millones de depósitos recibidos de los contratos de promesa de compraventa de villas y $521.9 millones de anticipos de clientes hoteleros.

El aumento de $195.9 millones respecto del 31 de diciembre de 2018, se debe principalmente al incremento en depósitos de promesa de compraventa de villas por $114.4 millones y anticipos de clientes hoteleros en Rosewood Mayakoba por $82.9.

Deuda bancaria total y neta

Al 31 de diciembre de 2019 la deuda total del grupo asciende a $6,780.5 millones mostrando una disminución de $181.8 millones comparado con el saldo al 31 de diciembre de 2018, dicha disminución se debe principalmente a: (i) al pago de capital de los préstamos bancarios por $320.2 millones y (ii) la apreciación del peso frente al dólar y euro al cierre del periodo (1.69% y 0.99% respectivamente); compensado parcialmente por las disposiciones de los créditos para la construcción del Hotel One&Only Mandarina por $515.9.

La deuda neta al 31 de diciembre de 2019 asciende a $4,248.1 millones.

Impuestos diferidos

El pasivo por impuesto diferido neto muestra una disminución de $176.5 millones debido la apreciación del peso disminuyendo los activos fijos en moneda extranjera.

Instrumentos financieros derivados

Al 31 de diciembre de 2019 los instrumentos financieros que mantiene el grupo para cubrir el riesgo de la tasa de interés de sus créditos bancarios, y los cuales son presentados a su valor razonable, presentaron una disminución neta entre activos y pasivos debido a la baja de tasas de interés por un importe de $234.4 millones y cuyo efecto se registró en otros resultados integrales.

Capital contable

El decremento en el capital contable se debe principalmente a: (i) la pérdida neta del periodo por $577.7 millones, (ii) $225.3. millones como resultado neto del efecto de conversión, coberturas de flujo de efectivo y por la aplicación a resultados del plan de compensación, y (iii) la disminución de capital social de la participación no controladora por $32.2 millones, compensado parcialmente por el aumento de capital social de la participación no controladora por $493.7 millones y al aumento de capital social y suscripción de acciones por $142.5 millones.

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 2019 y 2018 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 2019 (cifras expresadas en miles de pesos):

Al 31 de diciembre de 2019	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	$ 109,967	$ 245,722	$ 397,363	$ 6,027,474	$ 6,780,526
Proveedores	242,391				242,391
Intereses sobre préstamos	74,247	218,520	277,727	1,318,226	1,888,720
Partes relacionadas	221,679				221,679
Cuentas por pagar y gastos acumulados	774,539	59,879	94,120		928,538
Instrumentos financieros derivados				219,263	219,263
Arrendamientos a largo plazo				70,207	70,207
	$1,422,823	$ 524,121	$ 769,210	$ 7,635,170	$ 10,351,324

Situación financiera, liquidez y recursos de capital al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

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 de actividades de operación

Los flujos netos de efectivo por actividades de operación muestran un resultado positivo de $539.4 millones luego de la eliminación de partidas que no generan flujo (non-cash) por 1,211.5 millones compensado por el efecto neto entre la disminución de cuentas por pagar, anticipos, inventarios y aumento de cuentas por cobrar y anticipos de clientes por $178.6 millones.

Flujos netos de efectivo de actividades de inversión

El efecto negativo de $1,752.7 millones reportado en el flujo neto de efectivo de actividades de inversión se origina principalmente por la inversión en construcciones en proceso por $1,531.2 millones y las adquisiciones de mobiliario y equipo por $291.4 millones; compensado parcialmente, por intereses cobrados de $70.0 millones.

Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento

Los flujos netos de efectivo por actividades de financiamiento fueron positivos por $382.5 millones atribuido principalmente a las disposiciones de dueda por $515.9 millones para la construcción del Hotel One & Only Mandarina, así como, también al aumento de capital social de la participación no controladora por $493.7 millones, y al aumento de capital social y suscripción de acciones por $142.6 millones; compensado parcialmente por el pago de principal e intereses de préstamos bancarios por $661.1 millones, la reducción de capital de la participación no controladora por $32.2 millones y el efectivo restringido del Hotel Villa Magna por $76.3 millones.

Nivel de apalancamiento

Al 31 de diciembre de 2019 la deuda total del grupo asciende a $6,780.5 millones mostrando una disminución de $181.8 millones comparado con el saldo al 31 de diciembre de 2018, dicha disminución se debe principalmente a: (i) al pago de capital de los préstamos bancarios por 320.2 millones, y (ii) la preciación del peso frente al dólar y euro al cierre del periodo (1.69% y 0.99% respectivamente); compensado parcialmente por las disposiciones de los créditos para la construcción del Hotel One&Only Mandarina por $515.9

La deuda neta al 31 de diciembre de 2019 asciende a $4,248.1 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 2019 la Entidad tiene los siguientes instrumentos financieros derivados (cifras expresadas en miles de pesos):

Compañía	Nocional Pesos	Fecha de Contratación	Fecha de Vencimiento	Tasa Fija	Tasa Variable	Valor razonable al 31 de diciembre de 2019	Valor razonable al 31 de diciembre de 2018
Mayakoba Thai	$180,640	24-jul-18	09-may-27	3.02%	1.90%	($ 11,310)	($ 4,120)
Mayakoba Thai	120,426	24-jul-18	09-may-27	3.02%	1.90%	(7,676)	(2,919)
Islas de Mayakoba	764,538	14-dic-18	15-jun-27	2.99%	2.14%	(56,206)	5,887
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	911,094	20-sep-16	20-mar-22	1.32%	1.91%	6,341	35,972
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	155,826	20-dic-18	20-mar-25	3.14%	1.91%	(32,548)	(12,265)
Inalmex	280,718	26-jun-18	24-nov-25	3.03%	1.91%	(27,213)	(8,874)
Inalmex	631,616	1-mar-17	24-nov-23	2.32%	1.91%	(14,306)	7,540
Hotel Villa Magna	549,646	1-mar-18	1-mar-25	0.89%	0.00%	(13,425)	
Hotel Villa Magna	151,740	1-mar-19	1-mar-33	1.41%	0.00%	(24,341)	
Hotel Villa Magna	701,386	1-mar-19	1-mar-33	0.91%	0.00%	(32,238)	
Instrumentos financieros (pasivos) activos - Neto						($ 212,922)	$21,221

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.

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 de riesgos de mercado

Riesgos de mercado

(i) Riesgo cambiario

RLH está expuesta a riesgos por tipo de cambio resultante de la exposición con respecto del dólar estadou-nidense 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 prin-cipalmente 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 habi-taciones y residencias, así como la mayoría de los ingresos por alimentos y bebidas y otros ingresos ho-tele-ros, 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.

Las principales operaciones en moneda extranjera son como sigue (expresada en miles de pesos):

	31 de diciembre de 2019		31 de diciembre de 2018
	Dólares	Euros	Dólares
Ingresos por renta de habitaciones y residencias	112,227	26,241	75,086
Ingresos por alimentos y bebidas	52,723	10,577	29,854
Ingresos por servicios de campo de golf	12,901		15,351
Ingresos por venta de residencias	6,089		
Pagos a proveedores	(128,654)	(9,209)	(50,221)
Principal e intereses pagados sobre préstamos	(22,791)	(4,103)	(62,743)
Neto	32,495	23,506	7,327

Para las entidades con moneda funcional el peso, si el tipo de cambio promedio del dólar y el euro hubiera fluctuado un 5% arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incre-mento o disminu-ción de aproximadamente $35, millones de pesos y $19.6 millones de pesos al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, res-pectivamente.

Para las entidades con moneda funcional el dólar estadounidense, si el tipo de cambio promedio del peso y del euro hubiera fluctuado un 5% arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incre-mento o disminución de aproximadamente $146.8 millones de dolares y $6 mil dólares 31 de diciembre de 2019 y de 2018, res-pectivamente.

Para las entidades con moneda funcional el euro, si el tipo de cambio promedio del peso y del dólar hubiera fluctuado un 5% arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incre-mento o disminución de aproximadamente $78.4 millones al 31 de diciembre de 2019.

ii. Riesgo de precios

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

iii. Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés para RLH surge de sus préstamos bancarios a largo plazo. Los préstamos a tasas variables exponen a RLH al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo que se com-pensa parcial-mente con el efectivo mantenido a tasas variables. Los préstamos a tasas fijas exponen a RLH al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable.

Para solventar el riesgo en las tasas de interés variables, RLH ha contratado instrumentos financie-ros deri-vados de tasa de interés, cuya vigencia es la misma de los préstamos bancarios, excepto los relativos a los préstamos de los hoteles Andaz Mayakoba y One & Only Mandarina.

iv. Riesgo de crédito

RLH tiene dos tipos de activos financieros que están sujetos al modelo de pérdidas de crédito espera-das: clientes y cuentas 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. RLH 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 Entidad. El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo y depósitos en bancos e insti-tu-ciones financieras, así como de la exposición crediticia a los clientes por la renta de habitaciones y resi-den-cias.

La Administración no espera que RLH 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+), Credit Suisse México, S. A. (AAA) y Vector Casa de Bolsa, S. A. (A-).

v. Riesgo de liquidez

Los flujos de efectivo proyectados de la Entidad y la información que se genera y concentra en el área de Finanzas está enfocada a supervisar las proyecciones sobre los requerimientos de liquidez y así asegurar que RLH tenga suficientes recursos para cumplir con las necesidades operativas y las obligaciones pacta-das y evitar el no cumplir con sus obligaciones contractuales, mismas que al 31 de diciembre de 2019 y de 2018 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 finan-cieras con base en el estado consolidado de situación financiera.

Los excedentes de efectivo se transfieren al departamento de Tesorería. El departamento de Tesorería invierte los excedentes de efectivo en cuentas corrientes que generan intereses, depósitos a pla-zos, depósi-tos en divisas y valores negociables, seleccionando instrumentos con vencimientos apropiados o de sufi-ciente liquidez para proporcionar márgenes suficientes con base en las proyecciones.

En la siguiente tabla se muestran los flujos de efectivo contractuales sin descuento (cifras expresadas en miles de pesos):

Al 31 de diciembre de 2019	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	$ 109,967	$ 245,722	$ 397,363	$6,027,474	$ 6,780,526
Proveedores	242,391				242,391
Intereses sobre préstamos	74,247	218,520	277,727	1,318,226	1,888,720
Partes relacionadas	221,679				221,679
Cuentas por pagar y gastos acumulados	774,539	59,879	94,120		928,538
Instrumentos financieros derivados				219,263	219,263
Arrendamientos a largo plazo				70,207	70,207
	$1,422,823	$ 524,121	$ 769,210	$7,635,170	$10,351,324
Al 31 de diciembre de 2018					
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
Instrumentos financieros derivados				24,741	24,741
Cuentas por pagar y gastos acumulados	645,508	4,738	40,767		691,013
	$1,328,053	$ 587,942	$ 962,506	$8,151,704	$11,030,205

Al 31 de diciembre de 2017					
Préstamos bancarios	$ 120,081	$ 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

Administración de capital

Los objetivos de RLH al administrar el capital social son salvaguardar la capacidad de continuar como nego-cio en marcha, generar dividendos a sus accionistas y mantener una estructura de capital óptima que le per-mita mostrar su solidez.

Para efectos de mantener o ajustar la estructura de capital, RLH puede variar el importe de dividen-dos 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, RLH monitorea su estructura de capital con base en la razón financiera de apalancamiento. Esta razón se calcula dividiendo la deuda neta entre el capital conta-ble total. La deuda neta incluye el total de los préstamos circulantes y no circulantes reconocidos en el estado consoli-dado 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 2019 y 2018 RLH 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 obser-vado con el cumplimiento de los objetivos de la Entidad.

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 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 RLH y que tie-nen un efecto significativo en los montos reconocidos en los estados financieros consolidados.

RLH 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

RLH 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, RLH debe 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 haya ocurrido el hecho.

Supuestos claves utilizados para los cálculos de valor en uso

RLH realiza pruebas anuales para saber si el crédito mercantil ha sufrido deterioro. Para los períodos termi-nados al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, el monto recuperable de todas las unidades generadoras de efectivo (UGE) a las que se les asigna el crédito mercantil se determinó sobre la base de cálculos de valor en uso, los cuales requieren de algunos supuestos. Estos cálculos usan las proyecciones de flujos de efectivo basados en presupuestos financieros aprobados por el Consejo de Administración.

Los flujos de efectivo son afectados por estimaciones, las más significativas son tasas de crecimiento a largo plazo, márgenes de operación futuros basados en el desempeño histórico y las expectativas de la industria y tasas de descuento que reflejan los riesgos específicos de cada UGE.

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 identi-ficables 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 a 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 la determinación del valor razonable requieren de juicios significativos basados en un amplio rango de variables complejas. La Administración usa toda la información disponi-ble para hacer las determinaciones del valor razonable, por lo que ha determinado sobre esta base los valo-res de los activos adquiridos y los pasivos asumidos en las combinaciones de negocios.

Adquisición de activos

Las adquisiciones que no cumplen con la definición de negocio para calificar para el tratamiento de com-bi-naciones 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 adquisi-ción; por lo tanto, no se reconoce crédito mercantil. En consecuencia, todos los costos de transac-ción direc-tamente atribuibles en la adquisición son capitalizados en los activos adquiridos.

Asignación del precio de compra de la participación no contralodora y activos relacionados

RLH 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 sí y, por lo tanto, una negociación única; consecuentemente, son reconocidos a su costo y distribuidos con base en valores razonables relativos para cada una de las transacciones, utilizando principalmente para esta medición avalúos de los inmue-bles reali-zados por expertos independientes, así como los modelos de valuación utilizados en la adquisi-ción ini-cial para determinar el valor razonable de la participación no con-troladora

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[427000-N] Administración

Auditores externos de la administración:

Los Estados Financieros Consolidados Auditados por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017 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 2019 el despacho PricewaterhouseCoopers, S.C. prestó a la Emisora servicios distintos a los de auditoría, consistentes en revisión de ratios de cobertura. Por la prestación de dichos servicios se pagó a PricewaterhouseCoopers, S.C. $ 385 mil pesos, cantidad que representó el 4% 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:

El saldo de las cuentas por cobrar a partes relacionadas corresponde a la compra de los derechos de cobro por EUA $12,012 al 31 de diciembre de 2019, los cuales se encuentran valuados a valor razonable con base en flujos de efectivo descontados utilizando una tasa de descuento de 5.1% y están garantizados mediante la aplicación del 17.5% sobre los ingresos netos por recibir de la venta de las residen-cias de la Fase II del Proyecto Fairmont Residence Mayakoba. Asimismo, el rubro de cuentas por cobrar a partes relacionadas (corto y largo plazo) al 31 de diciembre de 2019 muestra un decremento principalmente en el negocio de Fairmont Heritage Place Residences por MXP $14.7 millones respecto al 31 de diciembre de 2018, principalmente por los cobros realizados de acuerdo con el avance del negocio, así como, por la apreciación del peso con respecto al dólar.

Para el 31 de diciembre de 2019 y 2018 se tiene una cuenta por pagar a Nayarasa, S. de R.L. de C.V. por un importe de $221.1 millones que Corresponde al pasivo por la compra del Terreno Villas Mandarina.

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 al igual que en el 2019, corresponde a la compra de los derechos de cobro por EUA $12,857 (saldo al 31 de diciembre de 2018).

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 marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017 las operaciones celebradas con partes relacionadas por remuneraciones al personal clave por $3 millones 2020, $12.7 millones en 2019, $140.5 millones en 2018 y $53.8 millones en 2017. Adicionalmente, durante el 2019 y 2018 se tuvieron otras operaciones con partes relacionadas como el Nuevo plan de compensación por $602.4 y $1,123 millones respectivamente, honorarios por servicios administrativos y asistencia técnica por $1 millón en 2020, $108.1 millones en 2019, $103.7 millones en 2018, adquisiciones de terrenos y otras inversiones en el Desarrollo Mandarina por $15 y $1,259 millones, respectivamente. Durante el año 2019 se realizó un préstamo a accionistas el cual fue pagado duarante el mismo año, este préstamo generó unos ingresos por intereses de $18 millones. Adicionalmente, para el 31 de diciembre de 2018, se realizaron 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.

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.

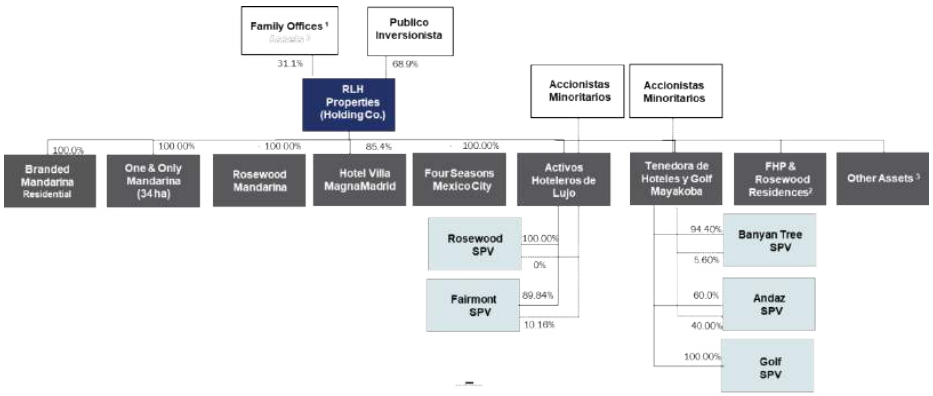
La Emisora no ha realizado otras operaciones con empresas respecto de las cuales detente el 10% o más de las acciones con derecho a voto o con accionistas que detenten el 10% o más de su capital social.

Por otro lado, el 28 de febrero de 2019, Juan Cristóbal Bremer Villaseñor renunció a sus cargos como Director General adjunto y como miembro propietario del Consejo de Administración de la Emisora, a esa fecha aún tenía celebrados ciertos contratos de asesoría con Rasa Land Investors, PLC y Actur y era considerado “funcionario relevante” en esta última. Por su parte, Diego Laresgoiti Matute finalizó este 2019 ambos contratos de asesoría con Actur y Rasa Land Investors, PLC y dejó de ser considerado como “funcionario relevante”, igualmente en ambas sociedades.

Asimismo, 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”. Igualmente, 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”.

Dentro de las operaciones más recientes e importantes de la Emisora, se encuentra la Venta de Participación Accionaria de Actur, la cual fue autorizada por los miembros independientes del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de la Sociedad el día 09 de dicidmbre de 2019, operación que consistió en la adquisición de la totalidad de las acciones representativas del capital social de RLH que eran propiedad de Actur y de los señores Allen de Jesús Sangines-Krause y Jerónimo Bremer Villaseñor, por parte del vehículo CHPAF Holding. Las acciones que fueron objeto de dicha adquisición representan aproximadamente el 27.1% del capital social suscrito y pagado de RLH.



1 -Del total de todos los accionistas de Family Offices aproximadamente el 28.5% esta en mano de un solo Family Office.
2 - Residencias RWD y el 50% de FHP
3 - Incluye: (i) La marina Mayakoba, El Pueblito de Mayakoba, Lote 13 de Mayakoba (Huanibe), Lote 4 donde se da la expansion de Banyan Tree Mayakoba, 26.7% del Lote 5 de Mayakoba y MK Elite

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:

Director General

Con fecha 10 de noviembre de 2016, el Consejo de Administración de RLH designó a Francisco Borja Escalada Jiménez como Director General de la Emisora. Ver la sección “Estatutos sociales y otros convenios” para una descripción de las facultades del Director General de la Emisora.

Administradores

Nuestro Consejo de Administración es responsable de la administración de nuestro negocio, incluyendo la determinación de nuestras principales políticas. Los miembros del Consejo de Administración son electos, por nuestros accionistas en su asamblea general ordinaria anual y 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. 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. Ver la sección “Estatutos sociales y otros convenios” para una descripción detallada de la designación, facultades y características del Consejo de Administración de la Emisora.

Hasta donde es de nuestro conocimiento, no existen acuerdos de voto respecto al control, influencia significativa o poder de mando (según dichos conceptos se definen en la LMV) en RLH Properties. Asimismo, 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 27.1% del capital social de la Emisora. De igual forma, salvo por Andrés Chico Hernández y Felipe Chico Hernández que son hermanos, no existe parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el 4° grado o civil de nuestros consejeros o directivos.

Salvo por lo dispuesto más adelante, no existen conflictos de interés potenciales importantes entre los deberes de los miembros de nuestro Consejo de Administración y sus intereses privados.

La dirección de nuestros consejeros es Avenida Paseo de la Reforma No. 412, piso 21, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, código postal 06600, Ciudad de México

Facultades del Consejo de Administración

Nuestros estatutos establecen que las sesiones de nuestro consejo de administración serán válidamente convocadas y celebradas si la mayoría de los miembros se encuentran presentes. Los acuerdos adoptados en dichas sesiones serán válidos si se aprueban por una mayoría de los miembros del consejo de administración presentes en la sesión de que se trate, sin conflicto de intereses respecto de los asuntos que se traten. El presidente del Consejo de Administración tiene voto de calidad en caso de empate.La Emisora no cuenta con un código de conducta aplicable a su Consejo de Administración y principales funcionarios.

La emisora no es controlada, directa o indirectamente por otra empresa, por un gobierno extranjero, o por cualquier otra persona física o moral

Para una descripción de las facultades del Consejo de Administración, ver la sección “Estatutos sociales y otros convenios”.

Contraprestaciones

La compensación a nuestros Consejeros y miembros de los Comités se determina por los accionistas y fue mediante asamblea general ordinaria de accionistas de fecha 20 de abril de 2016 que, se acordó que los miembros independientes del Consejo de Administración de la Emisora recibieran una contraprestación anual de EUA $15,000 por el desempeño de sus labores como Consejeros Independientes. Asimismo, los miembros del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias recibirán una contraprestación anual de EUA $10,000. Las contraprestaciones antes señaladas podrán ser pagadas semestralmente de manera proporcional considerando el periodo efectivamente transcurrido.

Durante 2019, los consejeros recibieron una contraprestación que ascendió a $2.2 millones de pesos.

Comités 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. Nuestro Consejo de Administración se auxilia por (i) el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, cuya designación de sus miembros compete al Consejo de Administración, (ii) así como por el Comité Ejecutivo, formado por un mínimo de tres y un máximo de cuatro miembros que serán nombrados y removidos por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad

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 Henrández Delgado para ocupar ambos cargos.

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

A. En materia de prácticas societarias:

i. Dar opinión al Consejo de Administración sobre los asuntos que le competan conforme a la LMV.

ii. 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.

iii. 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.

iv. 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.

v. 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:

i. Dar opinión al Consejo de Administración sobre los asuntos que le competan conforme a la LMV.

ii. 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.

iii. 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.

iv. 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.

v. 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.

vi. 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.

vii. 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.

viii. 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.

ix. 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.

x. 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.

xi. 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.

xii. 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.

xiii. 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.

xiv. Convocar a asambleas de accionistas y solicitar que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estimen pertinentes.

xv. 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.

xvi. 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.

xvii. 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 Comité Ejecutivo de la Sociedad se incorporó a la estructura organizacional de RLH mediante modificación a los estatutos sociales aprobada en asamblea de accionistas celebrada el 19 de diciembre de 2016. Posteriormente, mediante asamblea de accionistas celebrada el 25 de julio de 2019, entre otros aspectos, se aprobó la modificación de los estatutos sociales de RLH para eliminar al Comité Ejecutivo de su estructura administrativa. Mediante asamblea de accionistas de fecha 11 de diciembre de 2019, la Sociedad consideró que, en el contexto de la Venta de Participación Accionaria Actur, el re-establecimiento del Comité Ejecutivo abonaría a tener mejores prácticas corporativas en RLH, por lo que se aprobó el re-establecimiento del Comité Ejecutivo con las mismas facultades con las que originalmente fue creado.

Del mismo modo, el Comité Ejecutivo estará formado por un mínimo de tres y un máximo de cuatro miembros que serán nombrados y removidos por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad. El presidente del Comité Ejecutivo no contará con voto de calidad y las decisiones del mismo se tomarán por unanimidad en caso de estar formado por tres miembros y por un mínimo de tres votos a favor, en caso de estar formado por cuatro miembros.

En virtud de lo anterior, a partir del 11 de diciembre de 2019, el Comité Ejecutivo se encuentra conformado por los señores Francisco Borja Escalada Jiménez (presidente), Andrés Chico Hernández (miembro) y Felipe Chico Hernández (miembro). Los miembros del Comité Ejecutivo serán ratificados anualmente mediante asamblea general anual ordinaria de accionistas.

Administradores de la empresa [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

Santiago Landa Jorge		
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			
2015-10-26			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
1 año	Consejero independiente	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			

Fredeick Viberg Macewan Gordon			
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			
2016-06-27			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
1 año	Consejero independiente	NA	0%
Información adicional			
Actualmente es consejero de dos empresas familiares Tres Sombreros LLC y Dashon Inc.			

Hernandez Delgado Alejandro			
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			
2018-10-12			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
1 año	Consejero independiente	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.			

Patrimoniales [Miembro]

Chico Hernández Andres			
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			
2019-12-11			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
1 año	Co-Presidente	NA	9.07%
Información adicional			
Actualmente, Andrés también es consejero de Tortuga Resorts, Carrix y Rubicon Technologies.			

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Chico Hernández Felipe			
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			
2019-12-11			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
1 año	Co-Presidente	NA	9.07%
Información adicional			
Actualmente, Felipe es consejero de Tortuga Resorts.			

Trejo Rivera Rafael			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Suplente	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2019-12-11			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
1 año	Consejero suplente	NA	0%
Información adicional			
NA			

Rincón Espinoza Rubén 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 %)
1 año	Consejero patrimonial	NA	0%
Información adicional			
Actualmente se encuentra en Nacer Global como Vicepresidente de Negocios.			

Méndez 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 %)
1 año	Consejero patrimonial	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	
2019-12-11		general extraordinaria de accionistas	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
1 año	Consejero directivo relevante	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 Jiménez 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 %)
1 año	Consejero directivo relevante	NA	0.95%
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:	71.43
Porcentaje total de mujeres como Directivos Relevantes:	28.57
Porcentaje total de hombres como Consejeros:	100
Porcentaje total de mujeres como	0

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Consejeros:

Cuenta con programa o política de inclusión laboral:

Si

Descripción de la política o programa de inclusión laboral:

Por el momento, no se cuenta con una política escrita respecto a la inclusión de género. Sin embargo, en la cultura de contratación y organizacional de RLH y sus subsidiarias, se enfatiza como indebida cualquier distinción de género que se pretenda hacer prevalecer sobre las aptitudes y capacidades de los individuos.

Accionistas de la empresa [Sinopsis]

Accionistas beneficiarios de más del 10% del capital social de la emisora [Miembro]

Publico Inversionista	
Participación accionaria (en %)	72.79%
Información adicional	

CHPAF Holding S.A.P.I de C.V.	
Participación accionaria (en %)	27.21%
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; 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 podere; y, mediante asamblea general extraordinaria de accionistas de fecha 11 de diciembre de 2019, se reformaron los estatutos para ampliar el objeto social de la Sociedad, modificar la Clausula Décima Segunda, relativa a la "Adquisición de acciones y cambio de control" y re-establecer la Clausula Vigésima Séptima BIS, relativa al Comité Ejecutivo de la Sociedad. Esta descripción no pretende ser completa y está calificada en su integridad por referencia a nuestros estatutos sociales y a la legislación mexicana.

Información adicional Administradores y accionistas:

Equipo

A continuación, se describe información sobre la experiencia de los principales funcionarios y equipo de la Emisora, en el entendido que ya se describió la experiencia de los demás principales funcionarios y equipo en la sección "Administración – Estructura organizacional, administradores y accionistas – Administradores":

Francisco Borja Jiménez Escalada

En la actualidad el Sr. Escalada es socio y Director de Operaciones de BK Partners y es Director General de RLH. Hasta julio del 2015 fue Director General de Vector Cuatro, firma fundada por él mismo en el año 2007, que actualmente tiene cerca de 130 trabajadores, oficinas en 9 países y opera en 26 y que en julio de 2014 vendió al grupo cotizado italiano Falck Renewables. Desde su posición en Vector Cuatro lideraba la estrategia de la firma, siendo el máximo responsable de las operaciones de la firma, su organización, expansión internacional y desarrollo de negocio. Como socio fundador, desde Vector Cuatro ha asesorado en múltiples operaciones a los principales fondos de inversión mundiales en diversos países para la inversión en instalaciones en energía, cubriendo desde el análisis de las operaciones hasta la negociación de los contratos de compraventa de acciones, financiamiento, construcción “llave en mano” y operación y mantenimiento. Su experiencia en estructuración, financiamiento, construcción y gestión de activos le ha llevado a asesorar en la inversión de más de EUA $3,000 millones en todo el mundo. Anteriormente desarrolló su carrera profesional en Arthur Andersen (ahora Deloitte) en la práctica de Mercado de Capitales, participando en la auditoría, proyectos de consultoría y asesoría en transacciones de los principales grupos financieros, fondos de inversión y órganos reguladores españoles para lo que contaba con un equipo de más de 40 profesionales. Asimismo, ha creado diversas compañías en múltiples sectores, como la hostelería -donde participó en una compañía que posteriormente vendió y que llegó a tener más de 250 trabajadores discontinuos- o el alojamiento, pasando por el desarrollo (arrendamiento de tierras, tramitación de licencias, diseño de proyectos, entre otros) de proyectos renovables.

Francis Phillippe Valery Muûls

Francis Muûls se desempeña como parte del equipo de administración de la Emisora. El Sr. Muûls tiene más de 15 años de experiencia en la industria hotelera desde una perspectiva financiera incluyendo, inversiones, desinversiones, financiamientos estructurados, fusiones, adquisiciones, así como supervisión de operadores hoteleros y desarrollo de hoteles. Antes de unirse a BK Partners, el Sr. Muûls trabajó como Vicepresidente de Adquisiciones y Desarrollos en Meridia Capital, una firma española de gestión de capital de riesgo basada en Barcelona especializada en inversión en hoteles y bienes raíces premium con un enfoque en México, Sudamérica y Europa. En dicha empresa fue responsable de suministrar, analizar y ejecutar todas las inversiones que terminaron sumándose en más de EUA $600 millones. Durante su tiempo en Meridia Capital, lideró entre otros el desarrollo de un proyecto de usos mixtos en París que fue objeto de la creación de un caso de negocio por parte de Harvard Business School. También fue responsable del manejo del portafolio de inversiones. Comenzó su carrera en la industria hotelera en el equipo de finanzas corporativas de Occidental Hotels & Resorts, convirtiéndose finalmente en gerente de desarrollo en el área de Finanzas Corporativas. En Occidental Hotels & Resorts estuvo involucrado en el financiamiento y las adquisiciones de cerca de EUA $2 mil millones. Francis tiene una licenciatura en Dirección y Administración de Empresas de la European Business School.

Diego Laresgoiti Matute

Diego Laresgoiti se desempeña como parte del equipo de administración de la Emisora. Tiene más de 11 años de experiencia de trabajo en el sector financiero. Se unió a BK Partners como analista en agosto de 2008 hasta ser promovido como Managing director en 2015. Diego Laresgoiti es responsable de analizar las propuestas de inversión de capital privado incluyendo valuación, análisis de mercado y estrategias de diversificación, así como el monitoreo y el reporte del desempeño de las inversiones de la Compañía. Antes de unirse a BK Partners, trabajó como asociado en el área de Análisis de Capitales de Santander, donde cubrió los sectores de conglomerados y energía, habiendo recibido el primer lugar del ranking de “Institutional Investor”. También trabajó dos años en el área de Análisis de Capitales de Citigroup analizando los constructores de vivienda y las compañías de infraestructura de México y Brasil. Es un candidato II CFA (Analista Financiero Certificado - Chartered Financial Analyst) y recibió su título en Ingeniería Industrial de la Universidad Iberoamericana.

Francis Phillippe Valery Muûls

Francis Muûls se desempeña como parte del equipo de administración de la Emisora. El Sr. Muûls tiene más de 15 años de experiencia en la industria hotelera desde una perspectiva financiera incluyendo, inversiones, desinversiones, financiamientos estructurados, fusiones, adquisiciones, así como supervisión de operadores hoteleros y desarrollo de hoteles. Antes de unirse a BK Partners, el Sr. Muûls trabajó como Vicepresidente de Adquisiciones y Desarrollos en Meridia Capital, una firma española de gestión de capital de riesgo basada en Barcelona especializada en inversión en hoteles y bienes raíces premium con un enfoque en México, Sudamérica y Europa. En dicha empresa fue responsable de suministrar, analizar y ejecutar todas las inversiones que terminaron sumándose en más de EUA $600 millones. Durante su tiempo en Meridia Capital, lideró entre otros el desarrollo de un proyecto de usos mixtos en París que fue objeto de la creación de un caso de negocio por parte de Harvard Business School. También fue responsable del manejo del portafolio de inversiones. Comenzó su carrera en la industria hotelera en el equipo de finanzas corporativas de Occidental Hotels & Resorts, convirtiéndose finalmente en gerente de desarrollo en el área de Finanzas Corporativas. En Occidental Hotels & Resorts estuvo involucrado en el financiamiento y las adquisiciones de cerca de EUA $2 mil millones. Francis tiene una licenciatura en Dirección y Administración de Empresas de la European Business School.

Janina Martínez Cano / Chief of Staff

Janina es Ingenier Mecánico Eléctrico egresada de la Universidad Anáhuac México, tiene un diplomado en Planeación Estratégica en el ITAM y un Certificate en Business Studies en University of Miami y habla español, inglés y francés. Cuenta con amplia experiencia en el sector financiero en distintas áreas de negocio y de administración. Inició su carrera profesional en Operadora de Bolsa como Asesor Financiero Corporativo integrándose después al equipo de Finanzas Corporativas – Capitales. Posteriormente, se desempeño en grupos financieros multinacionales como Travelers Group, Citigroup y Rothschild, donde ha actuado como Chief of Staff, Director de Planeación Estratégica y Chief Administrative Officer, respectimante

Carlos F. Martínez Ruiz / Director de Desarrollo

El ingeniero Carlos Martínez Ruiz se incorporó recientemente a RLH como director de desarrollo. Cuenta con una trayectoria de más de 20 años participando en proyectos de construcción y gerencia de proyectos en el ramo turístico, residencial, salud, comercial, de oficinas y aeroportuario.

Antes de integrarse a RLH se desempeñaba como Director de Construcción Urbana en Ingenieros Civiles Asociados (ICA) siendo responsable de múltiples proyectos entre los que destacan el NAICM, el Centro Internacional de Convenciones de Los Cabos para la reunión del G20, el estadio Nemesio Diez para el club Toluca, el nuevo edificio terminal del aeropuerto de Acapulco y diversos hoteles, desarrollos residenciales y hospitales. Ha trabajado para Médica Sur como Director de Proyectos e Infraestructura, para Grupo Casa Real como Director Inmobiliario desarrollando proyectos turístico-residenciales en Los Cabos y el poniente de la ciudad de México. También en Coordinación Rocal como Director de Proyectos, en Cemex y Bufete Industrial.

Es originario de la ciudad de México. Se tituló como ingeniero civil en la Universidad Iberoamericana y posteriormente realizó estudios en Finanzas Corporativas así como en Administración de Proyectos en el ITAM, cursó el programa de Alta Dirección en el IPADE y el programa de Desarrollo de Ejecutivos impartido por el EGADE Business School del ITESM y el Instituto de Empresa en Madrid, España.

Juan Novoa López / Director Financiero

Juan Novoa cuenta con una trayectoria de más de 20 años en diversas áreas de finanzas, procesos y auditoría, 16 de ellos en el sector financiero. Recientemente fungió como Director de Finanzas en Zurich, y anteriormente, trabajo en RSA donde desempeño varios puestos como Director de Contraloría, Director de Riesgos, Legal y cumplimiento y responsable regional de auditoría para Latinoamérica. Juan inició su carrera en KPMG adquiriendo conocimiento contable tanto de Mexican GAAP como US GAAP e IFRS. Juan es licenciado en contaduría egresado de la Universidad Panamericana, y cuenta con una especialidad en finanzas, así como un diplomado en alta dirección por el IPADE.

Jessica García Abenchuchán / Director Jurídico

Jessica García se desempeña como Directora Jurídica de la Emisora desde noviembre de 2015. Tiene más de 15 años de experiencia en el ramo jurídico. Empezó su carrera profesional en el despacho Larios, Rodríguez del Bosque y de Buen. Posteriormente, se incorporó como Directora Jurídica de las empresas que integran Carson & Brasch, grupo corporativo con intereses en el sector financiero, inmobiliario y de salud, principalmente. Dicho puesto lo desempeñó hasta el 2009, año en el que se incorporó como Asociada Legal a DRB Abogados, despacho cuya práctica profesional se enfoca en la prestación de servicios legales en materia de derecho financiero y bursátil. Formó parte como asociada legal en Gerbera Capital, Fondo Privado de Venture Capital e inmobiliario. Jessica García es egresada de la Escuela Libre de Derecho y cuenta con una especialidad de “Normas y Prácticas Jurídicas en los Mercados Financieros”.

Kappner Clark

Kappner es licenciada en Relaciones Internacionales egresada de la Universidad de Virginia y habla inglés y español. Tiene amplia experiencia en mercadotecnia especialmente en desarrollos turísticos y bienes raíces. Inició su carrera en MIRA Companies donde se desempeñó primero como coordinadora de mercadotecnia siendo promovida después a gerente de mercadotecnia. Posteriormente, le invitaron a trabajar en Atlas Real Estate como responsable de mercadotecnia y recientemente se desempeñó como Directora de Mercadotecnia en RSC Development, donde hizo un estupendo trabajo diseñando distintas campañas para el destino Mandarina, One & Only Hotel y Residencias, entre otros temas de branding, comercialización y relaciones públicas.

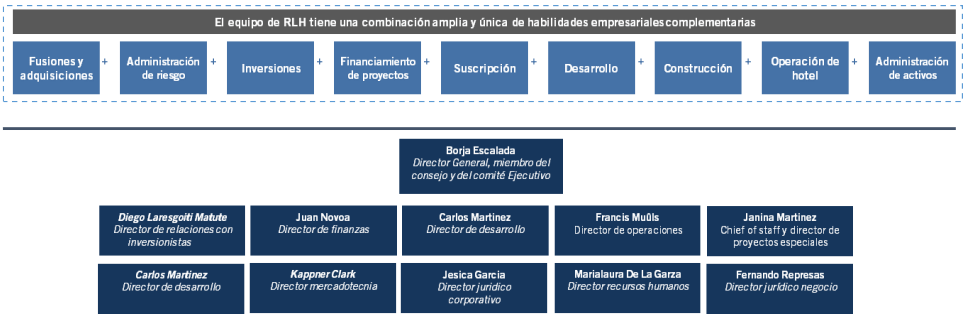
Marilaura de la Garza Delgado

Marialaura de la Garza es licenciada en administración por la Universidad Tecnológica de México donde también obtuno un posgrado en administración de recursos humanos, habla tanto ingles como español y posee varios certificados además de los mencionados. Tiene más de 20 años de experiencia en recursos humanos en diversas áreas como: desarrollo organizacional, compensaciones y beneficios, personal administrativo, reclutamiento, selección y entrenamiento en compañías de primer nivel como: Motorola de México, Cemex, Andersen, Deloitte, Pfitzer, Johnson&Johnson y Mexichem.

Fernando Represas Fernández / Director Legal de Negocios

Fernando Represas tiene más de 12 años de experiencia como abogado en México y los Estados Unidos. Su práctica se enfoca principalmente en derecho corporativo internacional, financiero, mercados de capitales, desarrollo e inmobiliario. Tiene Experiencia representando clientes nacionales e internacionales en fusiones y adquisiciones, joint ventures, financiamientos estructurados y apalancados, ofertas globales de valores, colocaciones privadas y operaciones inmobiliarias. Antes de unirse a RLH, se desempeñaba como asociado senior en Aziz & Kaye y asociado senior y foráneo en Curtis, Mallet-Prevost, Colt & Mosle in México y Nueva York. Fernando tiene una licenciatura en derecho de la Universidad Iberoamericana y una maestría en derecho (LL.M.) de Columbia Law Scool en Nueva York. Está admitido a ejercer derecho en México y el estado de Nueva York.

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



Compensaciones

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.

A continuación, se muestra una conciliación de los importes correspondientes al Nuevo plan de compen-sación 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

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.

Aceleración del periodo de vesting y la cancelación de las restricciones de venta de las acciones de los beneficiarios del Nuevo Plan de Compensación

El 3 de diciembre de 2019, se informó a la Sociedad que como parte de la negociación de la venta de las acciones por parte de Actur, los señores Allen de Jesús Sangines Krause y Jerónimo Bremer Villaseñor, quienes a esa fecha fungían como miembros del Consejo de Administración de RLH (designados por Actur), también venderían al Potencial Comprador, la totalidad de las acciones de RLH que son de su propiedad, en los mismos términos en que se realizaría la venta de las acciones propiedad de Actur. En línea con lo anterior, el Potencial Comprador, por una parte, y Actur, Allen de Jesús Sangines Krause y Jerónimo Bremer Villaseñor, llegaron a un acuerdo respecto de la compraventa de la totalidad de las acciones de las que cada uno de los vendedores, directa o indirectamente, es titular, concluyendo en que el Potencial Comprador adquiriría la totalidad de dichas acciones en los mismos términos, a un precio por acción de $15.20 MXN. La consumación de la compraventa de las acciones estuvo sujeta, entre otras condiciones, a la obtención de la autorización de la Comisión Federal de Competencia Económica y las correspondientes aprobaciones corporativas de RLH, las cuales fueron otorgadas satisfactoriamente.

A efectos de permitirle a los señores Allen de Jesús Sangines Krause y Jerónimo Bremer Villaseñor enajenar sus acciones como parte de la Venta de Participación Accionaria Actur, la asamblea de accionistas de fecha 11 de diciembre de 2019, aprobó (1) la liberación anticipada de las acciones propiedad de todos los beneficiaros del Nuevo Plan de Compensación (según dicho término se define más adelante) que actualmente se encuentran afectas a los fideicomisos y el pago de las Cuentas por Pagar (según dicho término se define más adelante) a todos los beneficiaros del Nuevo Plan de Compensación, (2) la terminación de las restricciones de venta a las que se encuentran sujetas las acciones de todos los beneficiarios del Nuevo Plan de Compensación, y (3) la consecuente modificación y/o terminación, según sea el caso, de la documentación que la Sociedad celebró con todos los beneficiarios del Nuevo Plan de Compensación, en el contexto de su establecimiento.

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.

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 2019, la Emisora tiene en circulación 892,309,449 acciones Serie “A”, ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, representativas de la parte fija de nuestro capital social, suscritas y pagadas y no hay acciones emitidas de otras series.

Nuestras acciones pueden emitirse a favor de, pagarse por y ser propiedad de inversionistas mexicanos o extranjeros, sujeto a restricciones de ley. Nuestros estatutos sociales nos permiten emitir series adicionales de acciones de nuestro capital social con derechos de voto limitado, restringido o sin derecho de voto.

Derechos de Voto y Asambleas de Accionistas

Conforme al Artículo 54 de la LMV, previa autorización de la CNBV, la Emisora podrá emitir acciones sin derecho a voto, al igual que con la limitante de otros derechos corporativos, así como acciones de voto restringido distintas o conforme a lo que prevén los Artículos 112 y 113 de la LGSM. Al momento de emisión de acciones sin derecho de voto o de voto limitado o restringido, la asamblea general de accionistas que acuerde su emisión determinará los derechos que les correspondan. En su caso, las acciones que se emitan al amparo de este párrafo, serán de una serie distinta a las demás acciones que representen el capital de la Sociedad.

De conformidad con nuestros estatutos vigentes, podemos celebrar dos tipos de Asambleas Generales, ordinarias y extraordinarias. Las Asambleas Generales Ordinarias de Accionistas son aquellas convocadas para discutir cualquier asunto que no esté reservado a las Asambleas Generales Extraordinarias de Accionistas. Las Asambleas Generales Ordinarias, que deberán reunirse por lo menos una vez al año dentro de los cuatro meses siguientes a la terminación de cada ejercicio social y serán aquéllas que tengan por objeto (i) aprobar los estados financieros del ejercicio anterior; (ii) discutir y aprobar los informes anuales del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, así como determinar la forma en que se aplicarán las utilidades del ejercicio (incluyendo, en su caso, el pago de dividendos); (iii) elegir a los miembros del Consejo de Administración; (iv) designar al presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias; (v) aprobar cualquier aumento o reducción del capital variable y la emisión de las acciones correspondientes; (vi) aprobar el reporte anual del Director General junto con el reporte del Consejo de Administración y la opinión del Consejo de Administración; (vii) determinar el importe máximo que podrá destinarse a la adquisición de acciones propias; y (viii) aprobar cualquier transacción que represente el 20% o más de nuestros activos consolidados durante un ejercicio social.

Las Asambleas Extraordinarias, mismas que podrán reunirse en cualquier momento, serán aquéllas que tengan por objeto (i) la prórroga de la duración de la Compañía, o su disolución; (ii) el aumento o la disminución de la parte fija de nuestro capital social y la emisión de las acciones correspondientes; (iii) la emisión de acciones para llevar a cabo una oferta pública; (iv) cualquier modificación en nuestro objeto social o nacionalidad; (v) la fusión o transformación en cualquier otro tipo de sociedad; (vi) la emisión de acciones preferentes; (vii) la amortización de acciones con utilidades retenidas; (viii) la reforma de nuestros estatutos sociales incluyendo modificaciones a las cláusulas de cambio de control; (ix) cualquier otro asunto descrito en la legislación aplicable o en nuestros estatutos sociales; (x) la cancelación de la inscripción de acciones en el Registro Nacional de Valores; y (xi) las convocadas para los demás asuntos para los que la legislación aplicable y/o los estatutos sociales de la Emisora requieran un quórum especial.

Las Asambleas de Accionistas serán convocadas en cualquier momento por nuestro Consejo de Administración, por el presidente de nuestro Consejo de Administración o por nuestro Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, así como por el 25% de nuestros Consejeros, por el Secretario de nuestro Consejo de Administración o por la autoridad judicial, en su caso. Nuestros accionistas propietarios de acciones con derecho a voto, por cada 10% del capital social, incluso en forma limitada o restringida, podrán solicitar al presidente del Consejo de Administración o del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, en cualquier momento, que se convoque a una Asamblea General de Accionistas. Cualquier accionista tendrá el mismo derecho en cualquiera de los casos a que se refiere el Artículo 185 de la LGSM. Si no se hiciere la convocatoria dentro de los 15 días siguientes a la fecha de la solicitud, un Juez de lo Civil o de Distrito del domicilio de la Emisora, lo hará a petición de cualquiera de los interesados en términos de la legislación aplicable.

La convocatoria para las Asambleas se hará por medio de la publicación de un aviso en el sistema electrónico establecido por la Secretaría de Economía, siempre con una anticipación de al menos 15 (quince) días naturales a la fecha señalada para la Asamblea. La convocatoria

correspondiente deberá (i) contener la Orden del Día, (ii) contener la fecha, lugar y hora, en que deba celebrarse, y (iii) estar suscrita por la persona o personas que la hagan en el concepto de que si las hiciere el Consejo de Administración, bastará con el nombre del Secretario de dicho órgano o del delegado que a tal efecto hubiere designado el Consejo de Administración para tal propósito. La información y los documentos relacionados con cada uno de los puntos establecidos en la Orden del Día estarán disponibles para los accionistas (en las oficinas de la Emisora), desde el momento en que se publique la convocatoria correspondiente en las oficinas de la Emisora, de forma inmediata y gratuita, la información y los documentos disponibles relacionados con cada uno de los puntos establecidos en la orden del día.

Quórum y Votaciones

Para que una Asamblea General Ordinaria se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberá estar representado, al menos, el 50% de nuestro capital social. En caso de segunda o ulterior convocatoria, la Asamblea General Ordinaria se considerará legalmente instalada cualquiera que sea el número de acciones representadas de nuestro capital social.

Para que las resoluciones de la Asamblea General Ordinaria sean válidas, deberán tomarse siempre, por lo menos, por la mayoría de los votos presentes.

Para que una Asamblea General Extraordinaria se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberá estar representado, por lo menos, el 75% de nuestro capital social. En caso de segunda o ulterior convocatoria, para que la Asamblea General Extraordinaria se considere legalmente instalada, deberá estar representado, por lo menos, el 50% de nuestro capital social.

Para que las resoluciones de la Asamblea General Extraordinaria sean válidas, deberán tomarse siempre por el voto favorable del número de acciones que representen, por lo menos, el 50% de nuestro capital social.

Los accionistas propietarios de acciones con derecho a voto (incluso limitado o restringido), que representen en lo individual o en conjunto cuando menos cada 10% del capital social (de manera individual o conjunta), podrán solicitar que se 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.

Consejo de Administración

La administración de la Sociedad está encomendada a un Consejo de Administración, a un Comité Ejecutivo y a un Director General, quienes desempeñarán sus funciones conforme a lo previsto en la Ley del Mercado de Valores.

Nombramiento de consejeros

La designación o elección de los miembros del Consejo de Administración será hecha por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas por mayoría simple de votos. El Consejo de Administración se integrará por un número mínimo de 5 consejeros y un número máximo de 21 consejeros, de los cuales cuando menos el 25% deberán ser independientes, según lo califique la propia Asamblea que los designe o ratifique, en términos de la LMV. La Asamblea podrá designar por cada consejero propietario, a su respectivo suplente. Lo anterior, en el entendido de que los consejeros suplentes de los consejeros independientes deberán tener ese mismo carácter.

Los titulares de acciones con derecho a voto, incluso limitado o restringido, que en lo individual o en conjunto representen cuando menos cada 10% del capital social de la Emisora, tendrán derecho a designar en Asamblea General de Accionistas a un miembro Propietario del Consejo de Administración y, en su caso, a su respectivo Suplente, así como de revocar el nombramiento del Propietario o Suplente que previamente haya efectuado. Dichos Consejeros sólo podrán ser revocados por los demás accionistas, cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los demás Consejeros. Asimismo, lo anterior será válido a menos que la remoción obedezca a una causa justificada de acuerdo a lo establecido en la LMV.

Los Consejeros serán elegidos por un período que concluirá cuando se reúna una nueva asamblea general ordinaria que acuerde sobre los nuevos nombramientos y que deberá celebrarse a más tardar el 30 de abril del año siguiente a su nombramiento y continuarán en el desempeño de sus funciones aun cuando hubiere concluido el plazo para el que hayan sido designados o por renuncia al cargo, hasta por un plazo de 30 días naturales, a falta de la designación del sustituto o cuando este no tome posesión de su cargo.

El Consejo de Administración podrá designar consejeros provisionales, sin intervención de la asamblea de accionistas, cuando se actualice alguno de los supuestos señalados en el párrafo anterior o en el último párrafo del Artículo 155 (ciento cincuenta y cinco) de la Ley General de Sociedades Mercantiles. La asamblea de accionistas de la Sociedad ratificará dichos nombramientos o designará a los consejeros sustitutos en la asamblea siguiente a que ocurra tal evento.

Los consejeros de la Sociedad podrán ser reelectos y percibirán la remuneración que determine la asamblea general de accionistas. Los consejeros suplentes designados substituirán a sus respectivos consejeros propietarios que estuvieren ausentes.

Facultades del Consejo de Administración

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 EUA $5’000,000.00 (cinco millones de dólares 00/100 moneda de curso legal de los Estados Unidos de América), sea que dichos financiamiento se otorguen u obtengan en una o más operaciones, de manera simultánea o sucesiva y que por sus características puedan considerarse como una sola operación y que pretendan otorgarse u obtenerse por la Sociedad o las personas morales que ésta controle, en el lapso de un ejercicio social.

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 EUA $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.

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

i. supervisar y evaluar a nuestros auditores externos, así como analizar los reportes que sean elaborados por dichos auditores externos (incluyendo su dictamen),
ii. analizar y supervisar la elaboración de nuestros estados financieros y recomendar al Consejo de Administración su aprobación,
iii. informar al Consejo de Administración la situación que guarda nuestro sistema de control interno y auditoría interna y su adecuación,
iv. supervisar las operaciones con partes relacionadas y las operaciones que se lleven a cabo conforme a la legislación aplicable y que representen 20% o más de nuestros activos consolidados,
v. solicitar a nuestros directores o a expertos independientes la elaboración de los reportes que consideren necesarios,
vi. investigar e informar al Consejo de Administración cualquier irregularidad de la que tenga conocimiento,
vii. recibir y analizar recomendaciones y observaciones de los accionistas, miembros del Consejo de Administración, directores o cualquier tercero y tomar las medidas que considere necesarias,
viii. convocar a asambleas de accionistas,
ix. supervisar el cumplimiento por parte de nuestro Director General de las instrucciones dadas por nuestro Consejo de Administración o accionistas,
x. proporcionar el reporte anual al Consejo de Administración en relación con las políticas de contabilidad, su suficiencia y adecuación, así como su consistencia,
xi. dar sus opiniones al Consejo de Administración en relación con el nombramiento y elección de nuestro Director General, su retribución integral y destitución por causas justificadas, así como las políticas para la designación y retribución integral de los demás directivos relevantes,
xii. supervisar y reportar el desempeño de nuestros directivos clave,
xiii. dar su opinión al Consejo de Administración en relación con operaciones con partes relacionadas, (xiv) solicitar la opinión de expertos independientes, y
xiv. apoyar al Consejo de Administración en la elaboración de los reportes anuales para la Asamblea de Accionistas.

El Comité de Auditoría y Prácticas Societarias puede reunirse en cualquier momento. A fin de que las sesiones de este comité se celebren válidamente, se requerirá de la asistencia de por lo menos la mayoría de sus miembros, y sus decisiones serán válidas cuando sean adoptadas por al menos la mayoría de sus miembros.

Las sesiones de los comités se llevarán a cabo en la Ciudad de México o en cualquier otro lugar que se designe en la convocatoria correspondiente. La asistencia a las sesiones podrá ser física o a través de cualquier otro medio (incluso telefónico, por videoconferencia o electrónico) que para tal efecto se determine en la convocatoria. Podrán adoptarse resoluciones sin necesidad de reuniones formales.

Deber de Diligencia y Deber de Lealtad

La LMV impone los deberes de diligencia y de lealtad a los consejeros.

El deber de diligencia generalmente requiere que los consejeros obtengan suficiente información y estén debidamente preparados para actuar en nuestro beneficio. El deber de diligencia se da por cumplido, principalmente, (i) cuando un consejero solicita y obtiene de nuestra parte toda la información necesaria para tomar una decisión, (ii) obteniendo información de terceros; (iii) requiriendo la presencia de, y la información de, nuestros funcionarios en tanto sean 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.

Reglas básicas de operación de la “Copresidencia” del Consejo de Administración

(1) cada Co-Presidente, en carácter de miembro propietario del Consejo, gozaría de un solo voto, (2) el voto de calidad, en su caso, sería ejercido únicamente por uno de los Co-Presidentes, (3) el voto de calidad, en su caso, únicamente podría ser ejercido por el Co-Presidente que presida la sesión del Consejo, (4) la sesión del Consejo será presidida por el Co-Presidente que se encuentre presente, (5) en caso de estar presentes ambos Co-Presidentes en una sesión del Consejo, la presidencia será asumida de manera rotativa por periodos anuales por solamente uno de los Co-Presidentes como sigue: (a) el Sr. Andrés Chico Hernández será quien presida las sesiones en aquellos años que sean pares, y (b) el Sr. Felipe Chico Hernández será quien presida las sesiones en aquellos años que sean impares, (6) si ninguno de los Co-Presidentes se encuentra presente en una sesión del Consejo de Administración, asumirá la presidencia el miembro del Consejo que designe la mayoría de los miembros presentes conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésima Tercera de los estatutos sociales, y (7) todos los derechos, atribuciones, funciones y obligaciones que, a la fecha, los estatutos sociales de RLH le asignan y otorgan al “presidente” del Consejo de Administración, deberán ser ejercidas, realizadas y cumplidas conjuntamente por ambos “Co-Presidentes”.

Comité Ejecutivo

RLH tendrá un Comité Ejecutivo que estará integrado por un mínimo de tres y un máximo de cuatro miembros. Los miembros del Comité Ejecutivo, así como su presidente, serán designados y removidos por la asamblea general ordinaria de accionistas. El presidente del Comité Ejecutivo no tendrá voto de calidad en caso de empate. El Comité Ejecutivo podrá tener un secretario no miembro designado por mayoría de votos de los miembros del propio Comité. Los miembros del Comité Ejecutivo durarán en su cargo hasta en tanto su nombramiento no sea revocado por la asamblea general ordinaria de accionistas.

Para que una sesión del Comité Ejecutivo quede legalmente instalada, se requerirá la asistencia de, por lo menos, 3 (tres) de sus miembros. Las decisiones del Comité Ejecutivo serán válidas cuando se tomen, por lo menos, con el voto favorable de 3 (tres) de sus miembros.

.

El Comité Ejecutivo, en conjunto con el Director General, tendrá a su cargo funciones de administración y las de gestión, conducción y ejecución de los negocios de RLH y de las personas morales que ésta controle, sujetándose para ello a las estrategias, políticas y lineamientos aprobados por el Consejo de Administración.

Para estos efectos, el Comité Ejecutivo tendrá las facultades que, de manera enunciativa, se indican a continuación:

a) someter, de manera conjunta con el Director General de la Sociedad, a la aprobación del Consejo de Administración las estrategias de negocio de la Sociedad y personas morales que ésta controle, con base en la información que estas últimas le proporcionen;

b) monitorear, administrar y supervisar los negocios, activos e inversiones de la Sociedad y de sus subsidiarias, así como su desempeño, incluyendo la relación con socios y accionistas de la Sociedad;

c) sujeto en todo caso a las estrategias, políticas y lineamientos aprobados por el Consejo de Administración, buscar, identificar y, en su caso, recomendar, oportunidades para que la Sociedad, previa obtención de las autorizaciones corporativas que correspondan conforme a la legislación aplicable y estos estatutos realice inversiones y desinversiones, para lo cual el Director General mantendrá debidamente informado al Comité Ejecutivo y éste, a su vez, al Consejo de Administración;

d) de manera conjunta con el Director General, proporcionar, informar y, en su caso, someter a aprobación del Consejo de Administración, los estados financieros y demás informes relativos a la situación financiera de la Sociedad;

e) diseñar cualesquiera nuevas políticas de retribución, planes de incentivos, planes sobre acciones u otras formas de retribución, para someterlos a la aprobación del Consejo de Administración; y

f) aprobar, en base a los presupuestos previamente aprobados por el Consejo de Administración: (i) a propuesta del Director General, la retribución anual (fija y variable) de los empleados de la Sociedad, (ii) la distribución entre los miembros del Comité Ejecutivo de la compensación global en vigor o aprobada por el Consejo de Administración para dicho Comité y (iii) aprobar la distribución entre los empleados de la Sociedad y los miembros del Comité Ejecutivo de cualesquiera planes de incentivos, planes sobre acciones o cualesquiera otras formas de retribución, en vigor en la Sociedad.

El Comité Ejecutivo se reunirá en cualquier momento en que sea convocado por cualquiera de sus miembros. La convocatoria será entregada a los miembros de la Sociedad en el domicilio o cuenta de correo electrónico que para tal efecto tenga registrado la Sociedad y deberá contener los puntos del orden del día, la fecha, hora y lugar en el que se llevará a cabo la Sesión.

Las sesiones del Comité Ejecutivo se llevarán a cabo en la Ciudad de México o a través de cualquier otro medio (incluso electrónico o por videoconferencia) que para tal efecto se señale en la convocatoria correspondiente o que establezca el propio Comité.

Podrá omitirse el requisito de convocatoria siempre que se encuentren presentes la totalidad de los miembros y que aprueben en forma unánime los puntos a tratar en la correspondiente orden del día.

Para que las Sesiones de este Comité se consideren legalmente instaladas, la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros será requerida, y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por el voto favorable de cuando menos la mayoría de sus miembros.

Comité de Nominaciones y Compensaciones.

Integración y Facultades.

La Sociedad tendrá un Comité de Nominaciones y Compensaciones que se integrará por un número impar de miembros, que no podrá ser menor de 3 (tres). La mayoría de los miembros del Comité de Nominaciones y Compensaciones deberán ser independientes. Los miembros del Comité de Nominaciones y Compensaciones podrán o no ser miembros del Consejo de Administración. Los miembros del Comité de Nominaciones y Compensaciones durarán en su cargo un año y continuarán en sus funciones, aun cuando hubiere concluido el plazo anterior o por renuncia al cargo, a falta de ratificación de su designación, hasta que el sustituto sea designado y tome posesión de su cargo. El presidente y el secretario de este Comité serán designados por mayoría de votos de sus miembros y el Presidente no tendrá voto de calidad en caso de empate. El secretario de dicho Comité podrá no ser miembro del mismo.

El Comité de Nominaciones y Compensaciones tendrá las facultades y atribuciones que le asigne el Consejo de Administración, las cuales podrán comprender:

1. Presentar a la consideración de Consejo de Administración los nombres de los individuos que, a su juicio, previa entrevista que el Comité les haga, deberian ocupar los cargos de los primeros niveles jerárquicos de la Sociedad y sus subsidiarias;

2. Sin perjuicio de lo señalado en el Artículo 43, fracción I, inciso (c) de la Ley del Mercado de Valores, proponer a la asamblea de accionistas o al Consejo de Administración, según sea el caso, las remuneraciones que corresponderán tanto a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y sus subsidiarias, del Comité Ejecutivo, así como a los funcionarios que ocupen los cargos de los primeros niveles jerárquicos de la Sociedad y sus subsidiarias.

3. Oyendo la opinión o con base en la propuesta del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, presentar a la consideración de la asamblea de accionistas de la Sociedad, la remoción de miembros del Consejo de Administración de la Sociedad;

4. Oyendo la opinión o con base en la propuesta del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, presentar a la consideración del Consejo de Administración de la Sociedad, la remoción de los miembros del Comité Ejecutivo y del Director General de la Sociedad y sus subsidiarias;

5. Realizar consultas que, en su caso, deban hacerse a terceros expertos en las líneas de negocios de la Sociedad, a fin de adoptar cualesquier decisiones que sean requeridas;

6. Presentar al Consejo de Administración de manera periódica un reporte respecto de sus actividades, cuando el Consejo lo solicite o cuando, a su juicio, ameriten hacerse del conocimiento del Consejo;

7. Presentar al Consejo de Administración cualesquiera planes de compensación a largo plazo a implementar por la Sociedad con sus empleados o los de sus subsidiarias; y

8. Presentar a la consideración de Consejo de Administración el establecimiento de fideicomisos con el fin de establecer fondos de pensiones, jubilaciones o primas de antigüedad del personal de la Sociedad, de opciones de compra de acciones para empleados, así como cualquier otro fondo con fines semejantes a los anteriores.

Director General

Las funciones de administración y en específico las de gestión, conducción y ejecución de los negocios de la Emisora y de las personas morales que ésta controle, serán responsabilidad del Director General, sujetándose para ello a las estrategias, políticas y lineamientos aprobados por el Consejo de Administración y el Comité Ejecutivo.

El Director General, para el cumplimiento de sus funciones, contará con las más amplias facultades para representar a la Emisora en actos de administración y pleitos y cobranzas, incluyendo facultades especiales que conforme a las leyes requieran cláusula especial. Tratándose de actos de dominio, el Director General tendrá las facultades en los términos y condiciones que el Consejo de Administración de la Emisora determine.

El Director General, sin perjuicio de lo señalado con anterioridad, deberá:

a) Someter a la aprobación del Consejo de Administración y del Comité Ejecutivo las estrategias de negocio de la Emisora y personas morales que ésta controle, con base en la información que estas últimas le proporcionen.

b) Dar cumplimiento a los acuerdos de las asambleas de accionistas, del Consejo de Administración o del Comité Ejecutivo, conforme a las instrucciones que, en su caso, dicte la propia asamblea, el Consejo o el referido Comité.

c) Proponer al comité que desempeñe las funciones en materia de Auditoría, los lineamientos del sistema de control interno y auditoría interna de la Emisora y personas morales que ésta controle, así como ejecutar los lineamientos que al efecto apruebe el Consejo de Administración de la Emisora.

d) Suscribir la información relevante de la Emisora, junto con los directivos relevantes encargados de su preparación, en el área de su competencia.

e) Difundir la información relevante y eventos que deban ser revelados al público, ajustándose a lo previsto en la LMV, siendo responsable del contenido y oportunidad de dicha información, incluso cuando la difusión de la misma se delegue en terceros, salvo por dolo o culpa inexcusable de dichos terceros.

f) Dar cumplimiento a las disposiciones relativas a la celebración de operaciones de adquisición y colocación de acciones propias de la Emisora.

g) Ejercer, por sí o a través de delegado facultado, en el ámbito de su competencia o por instrucción del Consejo de Administración, las acciones correctivas y de responsabilidad que resulten procedentes.

h) Verificar que se realicen, en su caso, las aportaciones de capital hechas por los accionistas.

i) Dar cumplimiento a los requisitos legales y estatutarios establecidos con respecto a los dividendos que se paguen a los accionistas.

j) Asegurar que se mantengan los sistemas de contabilidad, registro, archivo o información de la Emisora.

k) Elaborar y presentar al Consejo de Administración el informe a que se refiere el Artículo 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, con excepción de lo previsto en el inciso b) de dicho precepto.

l) Establecer mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones de la Emisora y personas morales que ésta controle se hayan apegado a la normativa aplicable, así como dar seguimiento a los resultados de esos mecanismos y controles internos y tomar las medidas que resulten necesarias en su caso.

m) Ejercer las acciones de responsabilidad en términos de los establecido en la LMV y en estos estatutos sociales, en contra de personas relacionadas o terceros que presumiblemente hubieren ocasionado un daño a la Emisora o las personas morales que ésta controle o en las que tenga una influencia significativa, salvo que por determinación del Consejo de Administración y previa opinión del comité que ejerza funciones de Auditoría, el daño causado no sea relevante.

n) El Director General, para el ejercicio de sus funciones y actividades, así como para el debido cumplimiento de las obligaciones se auxiliará de los directivos relevantes designados para tal efecto y de cualquier empleado de la Emisora o de las personas morales que ésta controle.

o) Los nombramientos del Director General de la Emisora y de los funcionarios que ocupen cargos con las dos jerarquías inmediatas inferiores a la de éste, deberán recaer en personas que cuenten con elegibilidad crediticia y honorabilidad.

p) Los informes relativos a los estados financieros y a la información en materia financiera, administrativa, económica y jurídica a que se refiere el Artículo 104 de la LMV, deberán estar suscritos, cuando menos, por el Director General y demás directivos relevantes que sean titulares de las áreas de finanzas y jurídica o sus equivalentes, en el ámbito de sus respectivas competencias. Asimismo, esta información deberá presentarse al Consejo de Administración para su consideración y, en su caso, aprobación, con la documentación de apoyo.

Cambios a Nuestro Capital Social

El capital variable de la Emisora podrá aumentarse o disminuirse, con la única formalidad de que los aumentos o disminuciones sean acordados en Asamblea General Ordinaria de Accionistas y que se protocolice dicha acta ante un notario público, sin que sea necesaria la reforma de nuestros estatutos sociales, ni la inscripción del testimonio de la escritura respectiva en el Registro Público de Comercio correspondiente.

Nuestro capital mínimo fijo no podrá aumentarse o disminuirse sin (i) acuerdo previo de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas y (ii) reforma de nuestros estatutos sociales. En caso de disminución se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto por el Artículo 9 de la LGSM, si la reducción de capital se hiciese para reembolsar a los accionistas sus aportaciones o liberarlos de la obligación de efectuar exhibiciones de su valor de suscripción aún no pagadas.

Todo aumento o disminución de nuestro capital social deberá inscribirse en nuestro libro de variaciones de capital. No podrán decretarse incrementos a nuestro capital social si no se encuentran íntegramente suscritas y pagadas todas las acciones emitidas con anterioridad. En el caso de aumento de capital como resultado de la capitalización de primas sobre acciones, de utilidades retenidas, de reservas o de cualesquier otras cuentas del capital contable, los accionistas participarán del aumento en proporción al número de sus acciones. En virtud de que los títulos de las acciones de la Emisora no contienen expresión de valor nominal, no será necesario que se emitan nuevos títulos en estos casos. En el caso de reducción a nuestro capital social mediante reembolso, el importe del mismo quedará a disposición de nuestros accionistas a quienes corresponda, sin que se devenguen intereses sobre tal reembolso.

Podremos emitir acciones no suscritas, las cuales se conservarán en nuestra tesorería para ser entregadas en la medida que se realice su suscripción.

Asimismo, podremos emitir acciones no suscritas para su colocación entre el público inversionista, siempre que se mantengan en custodia en una institución para el depósito de valores y se cumplan las condiciones previstas en el Artículo 53 de la LMV. Para efectos de lo previsto anteriormente, no será aplicable el Artículo 132 de la LGSM.

Amortización

Nuestros estatutos sociales permiten que amorticemos acciones con utilidades repartibles sin que se disminuya nuestro capital social. La Asamblea General Extraordinaria de Accionistas que acuerde la amortización, además de observar en lo señalado en el Artículo 136 de la LGSM, observará las siguientes reglas particulares:

La Asamblea podrá acordar amortizar acciones en forma proporcional a todos nuestros accionistas, de tal forma que después de la amortización estos mantengan los mismos porcentajes respecto del total de nuestro capital social que hubieren presentado previa la amortización, sin que sea necesario cancelar títulos de acciones en virtud de que éstos no contienen expresión de valor nominal y sin que sea necesario que la designación de las acciones a ser amortizadas se realice mediante sorteo, no obstante que la Asamblea hubiere fijado un precio determinado.

En el caso de que la Asamblea acuerde que la amortización de acciones se realice mediante su adquisición en bolsa, la propia Asamblea o, en su caso, el Consejo de Administración, aprobará el sistema para el retiro de acciones, el número de acciones que serán amortizadas y la persona que se designe como intermediario o agente comprador en bolsa.

Salvo por lo previsto en el segundo inciso anterior, y en el caso de que la Asamblea hubiere fijado un precio determinado para la amortización, las acciones a ser amortizadas se designarán en todo caso mediante sorteo ante Notario o Corredor Público, en el concepto de que el sorteo referido se deberá realizar en todo caso por separado respecto de cada una de las Series que integren el capital social, de tal forma que se amorticen acciones de todas las Series en forma proporcional, para que éstas representen después de la amortización el mismo porcentaje respecto del total del capital social que hubieren representado previa la amortización. Los títulos de las acciones amortizadas en el caso a que se refiere este inciso tercero quedarán nulificados.

Disolución o Liquidación

Una vez disuelta la Emisora, se nombrará a uno o más liquidadores en una Asamblea General Extraordinaria de Accionistas para concluir los asuntos de la Emisora. Todas las acciones pagadas y en circulación del capital social tendrán derecho a participar en forma equitativa en los recursos de la liquidación.

Registro y Transmisión de Nuestras Acciones

Nuestras acciones se encuentran inscritas ante el RNV. Las acciones constarán en títulos emitidos en forma nominativa, los cuales se depositarán ante el Indeval en todo momento. Nuestros accionistas únicamente podrán ser titulares de sus acciones en forma de registros en libros, a través de los participantes que tengan cuenta con Indeval (es decir, mediante las constancias emitidas por Indeval, complementadas con los registros de participantes en Indeval). Indeval es el tenedor registrado respecto de todas las acciones inscritas. Los intermediarios, bancos y otras instituciones financieras mexicanas y extranjeras y entidades autorizadas por la CNBV para ser participantes en Indeval podrán tener cuentas en el Indeval. Conforme a la legislación mexicana, únicamente las personas listadas en nuestro libro de registro de acciones y los titulares de las certificaciones emitidas por Indeval junto con las certificaciones emitidas por participantes del Indeval, serán reconocidos como nuestros accionistas; de conformidad con lo previsto por la LMV, las constancias emitidas por Indeval junto con las certificaciones emitidas por los participantes del Indeval, son suficientes para hacer constar la propiedad de nuestras acciones y para ejercer los derechos respecto de dichas acciones, en Asambleas de Accionistas u otros.

Derechos de suscripción preferente

Cuando se aumente nuestro capital social, todos nuestros accionistas tendrán derecho preferente en proporción al número de sus acciones para suscribir las que se emitan o las que se pongan en circulación. El derecho señalado en este párrafo deberá ser ejercitado dentro de los 15 días naturales siguientes a aquél en que se publiquen los acuerdos correspondientes en el Diario Oficial de la Federación y en otro periódico de los de mayor circulación en la Ciudad de México. Dicho derecho no será aplicable con motivo de aumentos en el capital social de la Emisora aprobados en relación con (i) la fusión de la Emisora, (ii) la conversión de obligaciones, (iii) la recompra de acciones propias en los términos del Artículo 56 de la LMV y los estatutos sociales de la Emisora, (iv) la oferta pública de acciones en los términos de la LMV y (v) la capitalización de primas sobre acciones, de utilidades retenidas, de reservas o de cualesquier otras cuentas del capital contable. Las acciones materia del aumento de capital no podrán ser objeto de oferta pública o ser ofrecidas mediante la intervención de algún intermediario colocador sin que antes se obtenga la autorización necesaria para su colocación entre el público inversionista en términos de la LMV y demás leyes y regulaciones aplicables.

En el caso de que quedaren sin suscribir acciones después de la expiración del plazo durante el cual nuestros accionistas hayan gozado del derecho de preferencia para suscribir acciones, las acciones de que se trate podrán ser ofrecidas a cualquier persona para suscripción y pago en los términos y plazos que disponga la propia Asamblea que hubiere decretado el aumento de capital, o en los términos y plazos que disponga el Consejo de Administración o los Delegados designados por la Asamblea a dicho efecto. Lo anterior, en el entendido de que el precio al cual se ofrezca las acciones a terceros no podrá ser menor a aquél al cual fueron ofrecidas a los accionistas de la Emisora para suscripción y pago.

Ciertas Protecciones de Minorías

Conforme a la LMV, nuestros estatutos sociales incluyen ciertas protecciones para los accionistas minoritarios, de las cuales algunas han sido descritas anteriormente. Estas protecciones a las minorías incluyen:

a) Por cada 10%, en lo individual o en conjunto, del total del capital accionario en circulación incluso con derecho de voto limitado o restringido:

b) votar que se requiera la convocatoria de una asamblea de accionistas;

c) solicitar que las resoluciones con relación a cualquier asunto del cual no fueron suficientemente informados sean aplazados por una única ocasión y por un plazo de 3 días naturales; y

d) nombrar un miembro del Consejo de Administración y su respectivo suplente del Consejo de Administración.

los tenedores que en lo individual o en conjunto tengan el 20% o más del capital social en circulación con derecho a voto podrán oponerse judicialmente a las resoluciones que se hubieren tomado en una asamblea de accionistas y solicitar al tribunal que ordene la suspensión de la resolución, si esta solicitud se presenta dentro de los 15 días siguientes al aplazamiento de la asamblea en la cual la resolución haya sido aprobada, en el entendido que (i) la resolución contra la cual se oponen viole la ley mexicana o los estatutos sociales, (ii) los accionistas que se oponen no asistieron a la asamblea o votaron en contra de la resolución a la cual se oponen, y (iii) los accionistas que se oponen entreguen una fianza al tribunal para garantizar el pago de cualesquier daños que pudieran surgir como resultado de la suspensión de la resolución en caso de que el tribunal se declare a favor del accionista que se opone; estas disposiciones han sido escasamente utilizadas en México, y por lo tanto, la resolución que el tribunal competente pudiera tomar es incierta.

Los accionistas que representen el 5% o más del capital social, podrán ejercer la acción por responsabilidad civil (para nuestro beneficio y no para beneficio del demandante), contra todos o cualquiera de los consejeros, por violación a su deber de diligencia o deber de lealtad, por un monto equivalente a los daños y perjuicios que nos causen. Las acciones para exigir esta responsabilidad prescribirán en cinco años.

Restricciones a la Adquisición de Acciones y Celebración de Convenios de Voto

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

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

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

La Cláusula Décima Segunda de los estatutos sociales de la Emisora que contiene las restricciones a la adquisición de acciones y celebración de convenios de voto se inscribirá en el Registro Público de Comercio del domicilio de la Emisora y se deberá hacer referencia expresa a lo establecido en la misma en los títulos de las acciones representativas del capital de la Emisora, a efecto de que surta efectos frente a cualquier tercero y/o cualquier adquirente de las acciones representativas del capital social de la Emisora.

A la fecha, no se han celebrado convenios en relación con el voto de nuestras Acciones.

Cancelación del Registro ante el RNV

Mientras las acciones de la Emisora se encuentren inscritas en el RNV, en los términos de la LMV y de las disposiciones de carácter general que expida la CNBV, en el caso de cancelación de la inscripción de las acciones de la Emisora en dicho registro, ya sea por solicitud de la propia Emisora o por resolución adoptada por la CNBV en términos de ley, la Emisora se obliga a realizar una oferta pública de adquisición en términos del artículo 108 de la LMV, la cual deberá dirigirse exclusivamente a los accionistas o tenedores de los títulos de crédito que representen dichas acciones, que no formen parte del grupo de personas que tengan el control de la Emisora: (i) a la fecha del requerimiento de la CNBV tratándose de la cancelación de la inscripción por resolución de dicha comisión; o (ii) a la fecha en que surta efectos la oferta, conforme el acuerdo adoptado por la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas con el voto favorable de los titulares de acciones con o sin derecho a voto, que representen el noventa y cinco por ciento del capital social, tratándose de la cancelación voluntaria de la misma.

La Emisora deberá afectar en un fideicomiso, por el periodo que estime conveniente, pero cuando menos de 6 (seis) meses contados a partir de la fecha de la cancelación, los recursos necesarios para comprar al mismo precio de la oferta pública de compra las acciones de los inversionistas que no acudieron a dicha oferta, en el evento de que una vez realizada la oferta pública de compra y previo a la cancelación de la inscripción de las acciones representativas del capital social de la Emisora u otros valores emitidos con base en esas acciones en el RNV, la Emisora no hubiera logrado adquirir el 100% del capital social pagado.

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

Para los efectos anteriores, el valor de cotización será el precio promedio ponderado por volumen de las operaciones que se hayan efectuado durante los últimos 30 días en que se hubieren negociado las acciones de la Emisora o títulos de crédito que representen dichas acciones, previos al inicio de la oferta, durante un periodo que no podrá ser superior a 6 meses. En caso de que el número de días en que se hayan negociado dichas acciones o títulos que amparen dichas acciones, durante el periodo señalado, sea inferior a 30, se tomarán los días en que efectivamente se hubieren negociado. Cuando no hubiere habido negociaciones en dicho periodo, se tomará el valor contable.

No será necesario llevar a cabo la oferta pública si se acredita el consentimiento de la totalidad de los accionistas para la cancelación correspondiente.

La CNBV podrá autorizar el uso de una base distinta para la determinación del precio de la oferta, atendiendo a la situación financiera de la Emisora, siempre que se cuente con la aprobación del Consejo de Administración, previa opinión del comité que desempeñe funciones en materia de prácticas societarias, en las que se contengan los motivos por los cuales se considera justificado establecer precio distinto, respaldado de un informe de un experto independiente.

En todo caso, la cancelación voluntaria de la inscripción de las acciones de la Emisora en el RNV requerirá, además, cumplir cualquier otro requisito señalado en la LMV y demás disposiciones de carácter general aplicables a la cancelación correspondiente.

Pérdida de Acciones

Conforme a lo requerido por la legislación mexicana, nuestros estatutos establecen los accionistas extranjeros de la Emisora se obligan formalmente con la Secretaría de Relaciones Exteriores a considerarse como nacionales respecto a las acciones emitidas por la Emisora que adquieran o de que sean titulares, así como de los bienes, derechos, concesiones, participaciones o intereses de que sea titular la Emisora o bien de los derechos y obligaciones que deriven de los contratos en que sea parte la propia Emisora con autoridades mexicanas, y a no invocar por lo mismo, la protección de sus gobiernos, bajo la pena, en caso contrario, de perder en beneficio de la nación las acciones que hubieren adquirido.

Compra de Acciones Propias

La Emisora podrá adquirir acciones representativas de su propio capital social a través de la BMV, en los términos del Artículo 56 de la LMV, sin que sea aplicable la prohibición establecida en el primer párrafo del Artículo 134 de la LGSM, siempre que (i) la adquisición se realice con cargo al capital contable, en cuyo supuesto podrán mantenerlas en tenencia propia sin necesidad de realizar una reducción de capital social, o bien, con cargo al capital social, en cuyo caso se convertirán en acciones no suscritas que se conserven en tesorería, sin necesidad de acuerdo de la Asamblea; (ii) la Asamblea General Ordinaria de Accionistas acuerde, para cada ejercicio, el monto máximo de recursos que podrá destinarse a la compra de acciones propias, con la única limitante de que la sumatoria de los recursos que puedan destinarse a ese fin, en ningún caso podrá exceder el saldo total de las utilidades netas de la Emisora, incluyendo las retenidas; (iii) la Emisora, en su caso, se encuentre al corriente en el pago de las obligaciones derivadas de instrumentos de deuda inscritos en el RNV; y (iv) que la adquisición y enajenación de las acciones o títulos de crédito que representen dichas acciones, en ningún caso podrán dar lugar a que se excedan los porcentajes referidos en el Artículo 54 de la LMV, ni que se incumplan los requisitos de mantenimiento del listado en la bolsa de valores correspondiente. Por su parte y en la medida en que la asamblea no hubiere hecho la designación, el Consejo de Administración podrá designar al efecto a la o las personas responsables de la adquisición y colocación de acciones propias. En tanto las acciones pertenezcan a la propia Compañía, éstas no podrán ser representadas ni votadas en Asambleas de Accionistas de cualquier clase ni ejercitarse derechos sociales o económicos de tipo alguno.

Las acciones propias que pertenezcan a la Emisora o, en su caso, las acciones de tesorería, sin perjuicio de lo establecido por la LGSM, podrán ser colocadas entre el público inversionista, sin que el aumento de capital social correspondiente requiera resolución de Asamblea de Accionistas de ninguna clase, ni del acuerdo del Consejo de Administración. Para efectos de lo previsto en este párrafo, no será aplicable lo dispuesto por el Artículo 132 de la LGSM.

La adquisición y enajenación de acciones previstos nuestros estatutos sociales, los informes que sobre dichas operaciones deban presentarse a la Asamblea General Ordinaria de Accionistas, las normas de revelación en la información financiera, así como la forma y términos en que estas operaciones sean dadas a conocer a la CNBV, a la bolsa de valores correspondiente y al público inversionista, estarán sujetos a los términos de la LMV y a las disposiciones de carácter general que expida la propia CNBV.

La Compañía cuenta con un fondo para la adquisición de acciones propias (fondo de recompra), mismo que fue autorizado mediante asamblea general extraordinaria de accionistas celebrada el 27 de junio de 2016. En términos del artículo 56 de la Ley del Mercado de Valores y los estatutos sociales de la Compañía, el monto máximo de recursos que la Compañía podrá destinar a la adquisición de acciones propias durante cada ejercicio social no podrá exceder el saldo total de las utilidades netas de la Emisora, incluyendo las retenidas, del ejercicio social anterior.

Conflicto de Intereses

Conforme a la LGSM, un accionista que vote en una transacción comercial en la que sus intereses estén en conflicto con aquellos de la Emisora, deberá abstenerse de cualquier deliberación sobre el asunto correspondiente. La violación de dicha obligación por parte de cualquier accionista podrá tener como consecuencia que el accionista sea responsable de los daños, pero únicamente si la operación no habría sido aprobada sin el voto de este accionista.

Los miembros del Consejo de Administración estarán obligados a abstenerse expresamente de participar en la deliberación y votación de cualquier asunto que implique para ellos un conflicto de interés y deberán informar de ello al presidente y Secretario del Consejo de Administración.

Derecho de Separación

En caso de aprobarse por nuestros accionistas un cambio en nuestro objeto social, nacionalidad, o nuestra transformación a otro tipo de sociedad, cualquier accionista con derecho a voto que hubiere votado en contra de la aprobación de estos asuntos en la Asamblea General de Accionistas, tendrá derecho de separarse de la sociedad y a recibir el valor en libros de sus Acciones, de conformidad con los últimos estados financieros

aprobados por nuestros accionistas, siempre y cuando el accionista ejerza dicho derecho dentro de los quince días siguientes a la Asamblea en la que se haya aprobado el cambio.

Jurisdicción

Nuestros estatutos sociales establecen que, para el caso de cualquier controversia entre la Emisora y sus accionistas, o bien, entre dos o más accionistas o entre dos o más grupos de accionistas por cuestiones relativas a la Emisora, la primera y los segundos se someten a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de México, renunciando a cualquier otro fuero que pudiere corresponderles en virtud de sus domicilios presentes o futuros.

Apalancamiento

Según las políticas internas de la Emisora, el apalancamiento (deuda total/activos) no podrá ser mayor al 65% de (i) la inversión total en el desarrollo incluyendo el valor del terreno y los costos financieros y de asesores para el caso de los activos en desarrollo (*loan to cost*), y (ii) del valor de los activos para el caso de los hoteles en operación (*loan to value*). Por otra parte, el apalancamiento consolidado de la Emisora no podrá superar el 65% de la suma de la inversión total en el desarrollo, incluyendo el valor del terreno, y del valor de los activos en operación de la Emisora. Para el caso del Hotel O&OM, el apalancamiento no excederá de 40% sobre el costo total de la inversión, incluyendo el valor del Terreno OOM y se buscará obtener financiamiento en Dólares. Para el caso del Hotel Rosewood 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.

Adquisiciones y Ventas de Activos

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

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

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

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

d) los estatutos sociales de la Emisora requieren el voto favorable de, por lo menos, el 51% de los accionistas para la venta de (i) el inmueble en donde se ubica el Hotel Four Seasons, o (ii) las acciones representativas del capital social de Inalmex, cuando las ventas descritas en los incisos (i) y (ii) anteriores se realicen por debajo del monto del avalúo realizado para llevar a cabo la Oferta Pública Inicial.

Otras Prácticas de Gobierno Corporativo

RLH Properties es una empresa mexicana listada en la Bolsa Mexicana de Valores (“BMV”), y sus prácticas de gobierno corporativo se ajustan a los mejores estándares nacionales e internacionales, teniendo siempre en cuenta lo dispuesto por el Código de Principios y Mejores Prácticas de Gobierno Corporativo, aprobado por el Consejo Coordinador Empresarial.

[429000-N] Mercado de capitales

Estructura accionaria:

La siguiente tabla contiene información relativa a la tenencia de acciones representativas de nuestro capital social suscrito y pagado al 31 de diciembre de 2019:

Accionista	Serie "A"	%
CHPAF Holding, S.A.P.I. de C.V.	254,308,193	28.5%
Público Inversionista	638,001,256	71.5%
Total	**892,309,449**	**100%**

El 4 de marzo de 2020, se consumó la venta de la totalidad de las acciones representativas del capital social de RLH que eran propiedad de Actur y de los señores Allen de Jesús Sangines-Krause y Jerónimo Bremer Villaseñor, por parte de CHPAF Holding. Las acciones que fueron objeto de dicha adquisición fueron 242’799,339 y representan aproximadamente el 27.1% del capital social suscrito y pagado de RLH.

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.

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:

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
2019	11,767,114	19.1	16.5	18.44

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:

Fecha	Volumen	Máximo	Mínimo	Cierre
dic-15	0	15.15	15.15	15.15
dic-16	32,362	15.45	15.45	15.45
mar-17	100	15.45	15.45	15.45
jun-17	306,670	17	16.5	17
sep-17	0	17	17	17
dic-17	17,000	17.75	17.75	17.75
mar-18	616,280	18.3	17.85	18.3

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

jun-18	150,100	18.59	18.58	18.59
sep-18	337,394	18.64	18.64	18.64
oct-18	150,351	18.64	18.5	18.5
nov-18	79,860	18.5	18	18.5
dic-18	450	18.5	18.5	18.5
ene-19	110	19	19	19
feb-19	0	19	19	19
mar-19	127,431	18.9	18.85	18.9
abr-19	1,900	19.1	18.9	19.1
may-19	252,671	19.1	18.89	18.89
jun-19	100	18.89	18.75	18.75
jul-19	9,236,650	18.85	16.5	18
ago-19	2,147,312	18.88	17.5	18.88
sep-19	940	18.88	18.38	18.44
oct-19	0	18.88	18.38	18.44
nov-19	0	18.44	18.44	18.44
dic-19	0	18.44	18.44	18.44
ene-20	0	18.44	18.44	18.44
feb-20	11,700	18.44	18.44	18.44
mar-20	100	19.1	18.44	19

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
2Q 2019	254,671	19.1	18.75	18.75
3Q 2019	11,384,902	18.88	16.5	18.44
4Q 2019	0	18.88	18.38	18.44
1Q 2020	11,800	19.1	18.44	19

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 2019, existían 892,309,449 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

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 2019, 2018 y 2017, fueron dictaminados con fechas 24 de febrero de 2020, 26 de febrero de 2019 y 26 de febrero de 2018, 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, 20 de mayo de 2020

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:

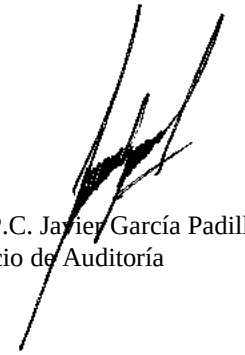
Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

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 2019, 2018 y 2017, fueron dictaminados con fechas 24 de febrero de 2020, 26 de febrero de 2019 y 26 de febrero de 2018, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

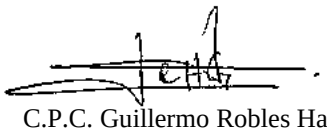
Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente reporte anual y basados en nuestra lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información financiera que se incluye y cuya fuente proviene de los estados financieros 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, 20 de mayo de 2020



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

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.

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.

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias
Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2019 y de 2018

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

Índice

Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y de 2018

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 58

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 2019 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 2019, 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.

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 nuestras auditorías de estados financieros en México, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con esos requerimientos y 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 deterioro del crédito mercantil Como se describe en la Nota 11 sobre los estados financieros consolidados, la Entidad realiza pruebas anuales de deterioro sobre su crédito mercantil. Nos enfocamos en este asunto en nuestra auditoría, debido principalmente a la importancia del saldo de crédito mercantil al 31 de diciembre de 2019 por $996 millones y debido a que las pruebas de deterioro involucran la aplicación de juicios significativos por parte de la Administración de la Entidad al determinar el valor de recuperación, el cual se basa en proyecciones financieras. En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en los siguientes supuestos relevantes usados por la Administración para estimar las proyecciones financieras: tasa de crecimiento de los ingresos, margen de utilidad bruta esperado y utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización (UAFIDA), así como la tasa de descuento.	Como parte de nuestra auditoría evaluamos las proyecciones de flujos de efectivo futuros preparados por la Administración y los procesos utilizados para elaborarlas. En particular, evaluamos si las mismas resultan consistentes con los presupuestos aprobados por el Consejo de Administración. Con el apoyo de nuestros expertos en valuación, llevamos a cabo los siguientes procedimientos: – Comparamos el modelo aplicado para la determinación del valor de recuperación del crédito mercantil con los utilizados y reconocidos para valuar activos de características similares en la industria. – Comparamos las cifras presupuestadas con los resultados reales y evaluamos el desempeño y tendencias históricas de la Entidad, para identificar si un supuesto en las proyecciones pudiera considerarse muy optimista. – Comparamos la tasa de crecimiento de ingresos, el margen de utilidad bruta esperado y la UAFIDA con fuentes independientes de mercado que muestran el comportamiento de estos supuestos en otras compañías de la industria en la que opera la Entidad. - Recalculamos la tasa de descuento, considerando el costo de capital de la Entidad y de compañías comparables. – Discutimos con la Administración los cálculos de sensibilidad, determinando, en su caso, el grado en que los supuestos necesitarían modificarse, en caso de que fuera requerido.

Cuestión clave de la auditoría	Como nuestra auditoría abordó la cuestión
Recuperabilidad del impuesto diferido activo derivado de las pérdidas fiscales por amortizar Como se describe en la Nota 24 sobre los estados financieros consolidados, la Entidad reconoció un impuesto diferido activo derivado de las pérdidas fiscales por amortizar. Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría, debido a la importancia del saldo de impuestos diferidos activos por $691 millones, derivado de las pérdidas fiscales por amortizar al 31 de diciembre de 2019, 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. En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en la revisión de los siguientes supuestos significativos: i. Tasas de crecimiento de ingresos. ii. Márgenes de rentabilidad. iii. Tipos de cambio utilizados.	Evaluamos las proyecciones financieras y fiscales preparadas por la Administración mediante los siguientes procedimientos: Comparamos los resultados financieros y fiscales proyectados del ejercicio anterior con los resultados reales del ejercicio 2019, para identificar si algún supuesto incluido en las proyecciones pudiera considerarse muy optimista. Adicionalmente, evaluamos los supuestos utilizados por la Administración en las proyecciones, como sigue: a. Tasas de crecimiento de ingresos, comparándolas con el crecimiento esperado de la industria hotelera. b. Márgenes de rentabilidad, comparándolos con el comportamiento histórico de los márgenes de rentabilidad obtenidos en los últimos tres años. c. Tipos de cambio estimados con la tendencia histórica. d. Que los ingresos acumulables y gastos deducibles, incluidos en las proyecciones fiscales, fueran consistentes con las disposiciones fiscales vigentes. 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 consistente 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. También:

- 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 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 ejercicio actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la 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 razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público.

El nombre del socio a cargo de la auditoría se informa a continuación:

PricewaterhouseCoopers, S. C.

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

Ciudad de México, 24 de febrero de 2020

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias
Estados Consolidados de Situación Financiera

Miles de pesos mexicanos

		31 de diciembre de	
		2019	2018
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	$ 2,455,856	$ 3,303,781
Clientes y otras cuentas por cobrar	7	1,051,649	857,310
Partes relacionadas	18	48,348	34,317
Inventarios	8	81,999	73,182
Inventarios inmobiliarios	10	1,383,111	1,170,237
Pagos anticipados		97 462	167 122
Suma el activo circulante		5,116,425	5,605,949
ACTIVO NO CIRCULANTE:			
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	9	17,446,388	16,754,877
Inventarios inmobiliarios	10	769,059	769,059
Activos intangibles	11	824,165	800,510
Crédito mercantil	11	996,335	1,050,431
Partes relacionadas	18	226,386	253,065
Impuestos diferidos	24	246,302	212,708
Efectivo restringido	6	76,315	
Instrumentos financieros derivados	16	6 341	45 962
Suma el activo no circulante		20,591,291	19,886,612
Total activo		$ 25 707 716	$ 25 492 561
Pasivo y Capital Contable			
PASIVO A CORTO PLAZO:			
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios a largo plazo	14	$ 355,689	$ 358,082
Proveedores		242,391	264,569
Anticipos de clientes	15	1,146,741	950,809
Cuentas por pagar y gastos acumulados	13	928,538	691,013
Partes relacionadas	18	221,679	221,054
Impuesto sobre la renta por pagar		116 128	58 701
Suma el pasivo a corto plazo		3 011 166	2,544,228
PASIVO A LARGO PLAZO:			
Préstamos bancarios a largo plazo	14	6,424,837	6,604,276
Impuestos diferidos	24	1,563,216	1,706,108
Instrumentos financieros derivados	16	219,263	24,741
Beneficios a los empleados	17	29,101	24,313
Arrendamientos a largo plazo		70 207	
Suma el pasivo a largo plazo		8,306,624	8,359,438
Suma el pasivo		11,317,790	10,903,666
CAPITAL CONTABLE:			
Capital social	20	8,030,785	7,963,286
Prima en suscripción de acciones	20	6,538,621	6,463,623
Otras cuentas de capital	20	(142,941)	(142,941)
Otras reservas de capital	20	46,822	195,912
Déficit	20	(1,180,122)	(635,247)
Participación controladora		13,293,165	13,844,633
Participación no controladora	20	1,096,761	744 262
Suma el capital contable		14,389,926	14,588,895
Total pasivo y capital contable		$ 25 707 716	$ 25 492 561

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

		Año que terminó el 31 de diciembre de	
		2019	2018
Ingresos por renta de habitaciones y residencias		$ 2,698,206	$2,073,801
Ingresos por alimentos y bebidas		1,408,684	1,148,062
Ingresos por servicios de campo de golf		165,824	246,874
Ingresos por servicios de spa y gimnasio		130,628	111,902
Otros ingresos hoteleros		314,646	217,244
Ingresos por venta de residencias		114,752	
		4,832,740	3,797,883
Costos y gastos de habitaciones y residencias		(670,826	(542,308)
Costos y gastos de alimentos y bebidas		(821,707	(639,667)
Costos y gastos por servicios de campo de golf		(160,146	(217,743
Costos y gastos por servicios de spa y gimnasio		(58,838	(44,797)
Otros costos hoteleros		(106,372	(76,924)
Costo por venta de residencias		(111,012	
Gastos administrativos y operativos		(537,779	(377,142
Depreciación y amortización	9 y 11	(476,894	(407,092
Gastos informáticos y de telecomunicaciones		(58,349	(43,837
Gastos de venta y mercadotecnia		(348,262	(290,663
Gastos de mantenimiento		(196,165	(153,303
Electricidad, gas y agua		(199,970	(164,705
Honorarios de operación		(202,491	(196,053
Seguros		(104,533	(85,734
Predial		(38,110	(32,838
Gastos corporativos	21	872 459	1 447 030
		(4,963,913)	(4,719,836)
Otros ingresos - Neto	22	15,666	352,232
Pérdida de operación		(115,507)	(569,721)
Costos de financiamiento:			
Intereses y costos financieros		(392,742)	(311,866)
Pérdida cambiaria		(227,794)	(950,755)
Costo financiero		(620,536)	(1,262,621)
Intereses ganados		70,029	139,960
Utilidad cambiaria		172 490	1,085,574
		(378,017)	(37,087)
Pérdida antes de impuestos a la utilidad		(493,524)	(606,808)
Provisión para impuestos a la utilidad	24	(84,213)	(167,988)
Pérdida neta del año		(577 737)	(774,796)
Otros resultados integrales que se reclasificarán a resultados:			
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		(537,647)	330,588
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos a la utilidad		(174,777)	3 441
		(712,424)	334,029
Pérdida integral neta del año		($ 1 290 161)	($ 440 767)
Pérdida neta del año atribuible a:			
Participación controladora		($ 544,875)	($ 723,751)
Participación no controladora		(32,862)	(51,045)
Pérdida neta del año		($ 577 737)	($ 774 796)
Pérdida integral neta del año atribuible a:			
Participación controladora		($ 1 181,105)	($ 391,059)
Participación no controladora		109 056)	(49,708)
Pérdida integral neta del año		($ 1 290 161)	($ 440 767)
Pérdida por acción básica	27	($ 0.64)	($ 0.90)
Pérdida por acción diluida	27	($ 0.61)	($ 0.87)

Las no as adju tas 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 2018	$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)
Plan de compensación (Nota 19)				(1,317,056)		(1,317,056)		(1,317,056)
Aplicación a resultados del 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
Aumento de capital social de la participación no controladora							493,725	493,725
Disminución de capital social de la participación no controladora							(32,170)	(32,170)
Aumento de capital social (Nota 20)	67,499	74,998				142,497		142,497
Aplicación a resultados del plan de compensación (Nota 19)				487,140		487,140		487,140
Pérdida neta del año					(544,875)	(544,875)	(32,862)	(577,737)
Otros resultados integrales				(636,230)		(636,230)	(76,194)	(712 424)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	$8,030 785	$ 6,538 621	($142 941)	$ 46 822	($1 180 122)	$13,293 165	$ 1 096 761	$14,389,926

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

		Año que terminó al 31 de diciembre de	
		2019	2018
Actividades de operación			
Pérdida antes de impuestos a la utilidad		($ 493,524)	($ 606,808)
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	9 y 11	476,894	407,092
Intereses a favor		(70,029)	(139,960)
Intereses a cargo		392,742	311,866
Costo del plan de compensación	19	602,445	1,122,975
Resultado por compras ventajosas en adquisición de negocios	22		(331,705)
Fluctuación cambiaria de efectivo y equivalentes de efectivo no realizada		17,194	39,889
Fluctuación cambiaria de los préstamos bancarios no realizada		(207,707)	(68,950)
Subtotal		718,015	734,399
Aumento en clientes y documentos por cobrar		(206,622)	(425,091)
Disminución (aumento) en pagos anticipados		69,660	(12,302)
Aumento en inventarios		(8,817)	(5,673)
Aumento en inventarios inmobiliarios		(212,874)	(152,054)
(Disminución) aumento en proveedores		(22,178)	36,827
Aumento en cuentas por pagar y gastos acumulados		135,025	345,216
Aumento en anticipos de clientes		195,932	234,859
Variación en cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas		(11,406)	(261,491)
Pagos del plan de compensación		(29,732)	(334,358)
Impuestos a la utilidad pagados		(87,587)	(19,528)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación		539,416	140 804
Actividades de inversión			
Adquisiciones de inmuebles, mobiliario y equipo	9	(1,822,695)	(1,016,110)
Adquisición de negocios, neto de efectivo recibido	1		(3,071,682)
Compra de derechos de cobro	18		(253,065)
Intereses cobrados		70,029	139,960
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión		(1,752,666)	(4 200,897)
Actividades de financiamiento			
Intereses pagados		(340,979)	(184,764)
Aumento de capital social	20	67,499	1,918,372
Prima en suscripción de acciones	20	74,998	1,982,319
Aumento de capital social de la participación no controladora		493,725	34,802
Disminución de capital de la participación no controladora		(32,170)	
Efectivo restringido		(76,315)	
Compra de participación no controladora	1		(825,774)
Obtención de préstamos bancarios	23	515,915	1,837,662
Pago de préstamos bancarios	23	(320,154)	(988,852)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento		382,519	3 773 765
Disminución en efectivo y equivalentes de efectivo		(830,731)	(286,328)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		3,303,781	3,629,998
Pérdida cambiaria de efectivo y equivalentes de efectivo no realizada		(17,194)	(39 889)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		$ 2,455 856	$ 3,303 781

Las transacciones que no generaron flujo de efectivo se describen en las Notas 18, 19 y 20.

Las not s adjunt s 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 (RLH o la Entidad) es una sociedad 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.

RLH 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.

RLH 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 RLH 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.

a. Entorno Mayakoba

El 19 de enero de 2018, RLH 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 las sociedades pertenecientes al Entorno Mayakoba que no fueron adquiridos por RLH 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) el 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 esa misma fecha, RLH y OHL 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, por el cual la Entidad pagó a OHL un anticipo de Dls.7,100.

El 6 de abril de 2018, RLH 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, de L6 y del Capex del L6.

Al cumplirse las condiciones suspensivas el 24 de abril de 2018, RLH 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 que se había establecido en el acuerdo entre accionistas en la adquisición inicial de abril de 2017. El valor razonable de los activos netos adquiridos, correspondiente a la opción de compra de la participación no controladora asciende a $1,048,153.

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, RLH 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.

  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, RLH 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.

  El 19 de junio de 2019, OHL y RLH suscribieron una carta con algunos acuerdos adicionales a los contratos celebrados el 19 de enero, 6 y 24 de abril de 2018, acordando modificar el importe del pago adicional del campo de golf de Dls.10,058 a Dls.300, el cual fue pagado el 28 de noviembre 2019.

- 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.

Con fecha 20 de diciembre de 2018 se llevó a cabo la celebración del contrato de compraventa entre RLH 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 Rosewood.

Como consecuencia de esta operación, en esta misma fecha RLH celebró un contrato de cesión de derechos de cobro a su favor (cuenta por cobrar) con OHL y Huaribe Servicios, S.A. de C.V., derivado de préstamos otorgados a L6 por dichas compañías por un importe de Dls.10,706 equivalentes a $215,492. RLH 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.

Con fecha 15 de febrero de 2019, la Entidad concluyó la compra de la Unidad MK Blue y los siguientes activos: a) La Ceiba, b) La Palapa, c) Predio 12, d) Mangle Privativo y e) Planta Servicio F1. Los precios pagados por estos activos ascendieron a $64,435.

b. Adquisición del Hotel Villa Magna

Como parte de la estrategia de negocios de RLH 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., subsidiaria, 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.

El 1 de marzo de 2019 se aprobó un aumento de capital social de Winfeel Invest, S.L. (ahora Nilaya Properties, S.L.) por un importe de €20,000, equivalente a $437,640, el cual incluye una prima de emisión de €15,000 (equivalente a $328,230). Dicha ampliación de capital fue suscrita por un nuevo accionista y reconocida en la participación no controladora, por lo que a partir de esa fecha RLH mantiene indirectamente el 85.40% de las acciones del Hotel Villa Magna.

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, RLH 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 cuarto trimestre de 2018, RLH 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. Plan de compensación

Con la finalidad de: (i) alinear completamente los intereses de los accionistas con ciertos directivos, empleados y asesores de RLH, (ii) reducir las necesidades de caja de la Entidad, y (iii) adaptar la gestión de RLH a los mejores estándares de la industria, el 2 de marzo de 2018 se aprobó un plan de compensación. Las principales características del plan se describen en la Nota 19. El importe total del plan de compensación ascendió a $1,718,176.

e. Modificaciones del plan de compensación y cambio de accionistas

El 11 de diciembre de 2019, mediante Asamblea General Ordinaria de Accionistas, se aprobó la modificación del plan de compensación, a efectos de, entre otros, permitir la aceleración del saldo por devengar del plan y la cancelación de las restricciones de venta de las acciones de los beneficiarios del plan. En consecuencia, todas las acciones que RLH tenía depositadas en fideicomisos fueron liberadas al 31 de diciembre de 2019.

Nota 2 - Resumen de las principales políticas contables:

A continuación, se resumen las políticas de contabilidad más significativas seguidas por RLH, 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 RLH 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 las 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 de RLH tienen dos segmentos operativos (desarrollo y gestión de activos hoteleros y desarrollo y venta de residencias privadas de lujo). El segmento de desarrollo y gestión de activos hoteleros está sujeto a estacionalidad por el efecto del periodo vacacional que abarca de junio a septiembre y de diciembre a abril del siguiente año. Derivado de la estacionalidad, RLH recibe anticipos de clientes para el apartado de eventos, habitaciones y residencias para la temporada alta.

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 RLH. 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 Nilaya Properties, S.L. y el 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 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).

- 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.

b. Consolidación

Subsidiarias

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las cuales RLH tiene control.

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

- 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.

RLH 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 RLH tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, RLH 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. RLH considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto de RLH en una participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El porcentaje de participación de RLH en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por RLH, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Todos los hechos y circunstancias adicionales que indican que RLH 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 RLH 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 Nilaya Properties, S. L. (antes Winfeel Invest, S. L.) y el Hotel Villa Magna, S. L., que son residentes en España. Todos los saldos y operaciones entre las subsidiarias de RLH se han eliminado en la consolidación.

La participación accionaria en las subsidiarias se muestra a continuación:

		Tenencia accionaria %	
Empresa	Actividad	2019	2018
Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. 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
Canalán Villas, S. de R. L. de C. V.	Prestadora de servicios hoteleros	100.00	100.00
Canalán Resorts, S. de R. L. de C. V.	Prestadora de servicios hoteleros	100.00	100.00
Majahua Villas, S. de R. L. de C. V.	Construcción y venta de residencias	100.00	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	100.00
Tenedora de Hoteles y Golf MKB, S. A. de C. V. (THGM) ***	Tenedora de acciones	100.00	100.00
Nilaya Properties, S.L. (Nilaya) ****	Tenedora de acciones	85.40	100.00
Servicios Hoteleros Majahua, S. de R.L. de C. V.	Prestadora de servicios administrativos en el ramo residencial	100.00	

Empresa	Actividad	Tenencia accionaria % 2019	2018
Hamburgo Branded Residential, S. A. de C. V.	Construcción y venta de residencias	100.00	
Mandarina Actividades, S. A. de C. V.	Prestadora de servicios hoteleros	100.00	

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

** AHLM es una compañía tenedora de acciones de los hoteles Fairmont Mayakoba al 89.94% y Rosewood Mayakoba al 100%.

*** THGM es una compañía tenedora de acciones de los hoteles Andaz Mayakoba al 60% y Banyan Tree Mayakoba al 94.40% y del campo de golf El Camaleón al 100%.

**** Nilaya (antes Wifeel Invest, S. L.) es una compañía tenedora de acciones del Hotel Villa Magna al 100%.

Cambios en las participaciones de RLH en las subsidiarias existentes

Los cambios en las inversiones en las subsidiarias de RLH 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 RLH 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 RLH 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.

RLH 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, RLH puede reportar 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 RLH, 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. Activos financieros

i. Clasificación

RLH 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 RLH 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.

RLH 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 RLH 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 RLH 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 determina si los flujos de efectivo son únicamente pagos de principal e intereses.

Instrumentos de deuda

La medición subsecuente de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocios de RLH para administrar el activo y las características de flujo de efectivo del activo. Hay dos categorías de medición de acuerdo a las cuales RLH 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

RLH 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.

e. 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. RLH designa los derivados como de 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).

RLH 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. RLH 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 la reserva de cobertura de flujos de efectivo dentro de capital. La ganancia o pérdida relativa a la parte no efectiva se reconoce inmediatamente en resultados en el rubro de "Otros ingresos y 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 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.

f. 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 2019 incluye $256,428 ($263,793 en 2018) 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.

g. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar representan importes adeudados por clientes y son originadas por la renta de habitaciones y residencias, 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.

h. 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.

i. 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.

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 terrenos en desarrollo o para desarrollar, obras en proceso (residencias en construcción) y residencias disponibles para venta. Véase Nota 10.

j. Inmuebles, mobiliario y equipo

Los terrenos y edificios se expresan a su costo histórico, 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 RLH 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	3 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 y gastos".

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.

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, éstos 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

Las marcas y las licencias adquiridas individualmente se presentan al costo histórico 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 Mayakoba y Andaz Mayakoba y 25 años para los hoteles Rosewood Mayakoba y Fairmont Mayakoba. 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.

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. Arrendamientos

La Entidad ha cambiado su política contable para los arrendamientos en los que es el arrendatario. La nueva política se describe a continuación:

A partir del 1 de enero de 2019, los arrendamientos se reconocen como un activo por derecho de uso y un pasivo correspondiente a la fecha en que el activo arrendado esté disponible para su uso.

Los activos y pasivos derivados de un contrato de arrendamiento se miden inicialmente a valor presente.

Los pasivos por arrendamiento incluyen el valor presente neto de los siguientes pagos:

- Pagos fijos (incluyendo si lo son en sustancia), menos los incentivos de arrendamiento por cobrar;
- Pagos de arrendamiento variable que se basan en un índice o una tasa; inicialmente medidos utilizando el índice o tasa en la fecha de comienzo;
- Los importes que se espera sean pagaderos por RLH en garantía de valor residual;
- Precio de ejercicio de una opción de compra si RLH tiene certeza razonable de ejercer esa opción, y
- Los pagos de penalizaciones por la terminación del contrato de arrendamiento, si los términos del arrendatario reflejan que RLH ejercerá la opción.

Los pagos de arrendamiento que se realizarán bajo opciones de renovación con certeza razonable de ser ejercidas también se incluyen en la medición del pasivo.

Los pagos del arrendamiento se descuentan utilizando la tasa de interés implícita en el contrato de arrendamiento. Si esa tasa no se puede determinar fácilmente, se utiliza la tasa incremental de financiamiento del arrendatario, que es la tasa que el arrendatario tendría que pagar para pedir prestados los fondos necesarios para obtener un activo de valor similar al derecho de uso del activo en un entorno económico similar con términos, garantías y condiciones similares.

Para determinar la tasa incremental de financiamiento, RLH:

- Cuando sea posible, utiliza el financiamiento reciente de terceros recibido por el arrendatario como punto de partida, ajustado para reflejar los cambios en las condiciones de financiamiento desde que se recibió el financiamiento de terceros;

- Utiliza otros enfoques donde comienza con una tasa de interés libre de riesgo ajustada por el riesgo de crédito para los arrendamientos mantenidos por RLH, que no cuentan con financiamiento reciente de terceros, y

- Aplica ajustes específicos al arrendamiento, por ejemplo, plazo, país, moneda y garantías.

RLH está expuesta a posibles aumentos futuros en los pagos de arrendamientos variables en función de un índice o tasa, los cuales no se incluyen en el pasivo por arrendamiento hasta que surtan efecto.

Cuando los ajustes a los pagos de arrendamiento basados en un índice o tasa entran en vigor, el pasivo por arrendamiento se reevalúa y se ajusta al activo por derecho de uso.

Los pagos de arrendamiento se asignan entre el principal y el costo financiero. El costo financiero se carga a resultados durante el periodo de arrendamiento a fin de producir una tasa de interés periódica constante sobre el saldo restante del pasivo para cada periodo.

Los activos por derecho de uso se miden a su costo, incluyendo:

- El importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento;
- Cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de comienzo menos cualquier incentivo de arrendamiento recibido;
- Cualquier costo directo inicial, y
- Costos de restauración.

Los activos por derecho de uso generalmente se deprecian en línea recta durante el periodo más corto entre la vida útil del activo y el plazo de arrendamiento. Si RLH tiene certeza razonable de ejercer una opción de compra, el activo por derecho de uso se deprecia durante la vida útil del activo subyacente.

Los pagos asociados a los arrendamientos a corto plazo del equipo y vehículos y todos los arrendamientos de activos de bajo valor se reconocen bajo el método de línea recta como un gasto en resultados. Los arrendamientos a corto plazo son arrendamientos con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos. Los activos de bajo valor comprenden equipos de cómputo y artículos de mobiliario de oficina.

Hasta el 31 de diciembre del 2018 los arrendamientos de inmuebles, mobiliario y equipo donde RLH, como arrendatario, tenía sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad, se clasificaron como arrendamientos financieros. Los arrendamientos financieros se capitalizaron al inicio del arrendamiento al valor razonable del bien arrendado o, si es inferior, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento. Las obligaciones de arrendamiento correspondientes, netas de los gastos financieros, se incluyeron en otras cuentas por pagar a corto y largo plazos. Cada pago de arrendamiento se asignó entre el pasivo y el costo financiero. Los costos financieros se cargan a resultados durante el periodo de arrendamiento con el fin de producir una tasa de interés periódica constante sobre el saldo restante del pasivo para cada periodo. Los inmuebles, mobiliario y equipo adquiridos en arrendamientos financieros se deprecian durante la vida útil del activo o durante el periodo más corto entre la vida útil del activo y el plazo del arrendamiento si no existe certeza razonable de que la Entidad obtendrá la propiedad al final del plazo del arrendamiento.

Los arrendamientos en los que una porción significativa de los riesgos y beneficios de la propiedad no se transfirieron a RLH como arrendatario se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos efectuados bajo arrendamientos operativos (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan a resultados bajo el método de línea recta durante el periodo del arrendamiento.

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).

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 RLH. 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 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 a 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 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.

Los intereses ganados por las inversiones temporales de los fondos de préstamos específicos para la adquisición de activos calificables se deducen de los costos elegibles para ser capitalizados. El resto de los costos derivados de los préstamos se reconocen como gastos en el periodo en el que se incurren.

Baja de pasivos financieros

RLH da de baja los pasivos financieros si, y solo si, sus obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

q. Provisiones

Las provisiones para demandas legales se reconocen cuando RLH 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. 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.

RLH proporciona beneficios a sus empleados a corto plazo, los cuales pueden incluir sueldos, salarios, compensaciones anuales y bonos pagaderos en los siguientes 12 meses. RLH reconoce una provisión sin descontar cuando se encuentra 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 de 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 y de bonos corporativos de alta calidad en caso de haber un mercado profundo, 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 compensación, 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 en el plan. Véase Nota 19.

Bajo este esquema, RLH emitió la totalidad de las acciones al inicio del plan y por las que no se ha cumplido la condición de permanencia están 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.

Cuando existen modificaciones al plan y se aceleran los periodos de devengamiento, RLH reconoce de manera inmediata los efectos acumulados de la modificación en los resultados del periodo.

Participación de los trabajadores en las utilidades y bonos

RLH 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 después de ciertos ajustes. RLH reconoce una provisión cuando está obligada contractualmente o cuando existe una práctica pasada que genera una obligación asumida. Véase Nota 25.

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 24.

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 ISR 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 reconoce 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 RLH 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, RLH 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 RLH espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

Los activos 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 RLH 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

Renta de habitaciones y residencias, alimentos y bebidas y otros departamentos de operación

Los ingresos por la prestación de servicios de renta de habitaciones y residencias, alimentos y bebidas y otros departamentos de operación (campo de golf, SPA y otras amenidades) se reconocen conforme se prestan estos y: a) el importe de los ingresos y 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 RLH reciba los beneficios económicos asociados con la prestación del servicio.

RLH 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 residencias privadas de lujo

RLH 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 RLH 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.

Componente de financiamiento

RLH 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, RLH no ajusta ningún precio de transacción al valor del dinero en el tiempo.

u. Nuevas normas y modificaciones adoptadas por RLH

RLH ha aplicado las siguientes normas por primera vez para el ejercicio que inició el 1 de enero de 2019:

- NIIF 16 "Arrendamientos". La Administración de RLH adoptó esta norma, determinando un incremento en los activos por derechos de uso de $101,219 y un incremento en los pasivos por arrendamiento de $99,029.

  RLH ha adoptado la NIIF 16 "Arrendamientos" retrospectivamente a partir del 1 de enero de 2019, pero no ha reexpresado la información comparativa para el periodo de presentación de informes de 2018 de acuerdo a lo permitido por las disposiciones específicas de transición de la norma. Por lo tanto, las reclasificaciones y los ajustes derivados de las nuevas reglas de arrendamiento se reconocen en el estado consolidado de situación financiera al 1 de enero de 2019. Las nuevas políticas contables se revelan en la Nota 2m.

Al adoptar la NIIF 16 RLH reconoció pasivos por arrendamiento en relación con los arrendamientos que previamente habían sido clasificados como operativos bajo las disposiciones de la NIC 17 "Arrendamientos". Estos pasivos se midieron al valor presente de los pagos de arrendamiento restantes, descontados utilizando la tasa incremental de financiamiento del arrendatario al 1 de enero de 2019. La tasa incremental de financiamiento promedio ponderada del arrendatario aplicada a los pasivos por arrendamiento al 1 de enero de 2019 fue del 3.97%.

- Interpretación 23 "Incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias". La Administración determinó que la adopción de esta interpretación no tuvo impacto en los montos reconocidos.

Ciertas nuevas normas e interpretaciones han sido publicadas, las cuales no son efectivas para periodos de reporte al 31 de diciembre de 2019, y no han sido adoptadas de manera anticipada por RLH. No se espera que estas normas tengan un impacto material para RLH en los periodos de reporte actuales o futuros y en las transacciones futuras previsibles.

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, 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 2019 y de 2018 las partidas de ORI se presentan en el estado consolidado de resultados integrales.

w. Utilidad o pérdida por acción

La utilidad o pérdida por acción básica se calcula dividiendo:

- La utilidad o pérdida atribuible a 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.

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 de impuestos 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, en miles de dólares estadounidenses o en miles de euros, 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. Los anticipos de clientes se clasifican a corto plazo y son aplicados conforme se 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 RLH 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 se concentra principalmente en minimizar los efectos potenciales adversos en su desempeño financiero.

La Dirección General tiene a su cargo la administración de riesgos de conformidad con las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. La Administración, conjuntamente con Tesorería, identifica, evalúa y cubre cualquier riesgo financiero.

Riesgos de mercado

i. Riesgo cambiario

RLH 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 moneda extranjera son como sigue:

	Año que terminó el 31 de diciembre de 2019		Año que terminó el 31 de diciembre de 2018
	Dólares	Euros	Dólares
Ingresos por renta de habitaciones y residencias	112,227	26,241	75,086
Ingresos por alimentos y bebidas	52,723	10,577	29,854
Ingresos por servicios de campo de golf	12,901		15,351
Ingresos por venta de residencias	6,089		
Pagos a proveedores	(128,654)	(9,209)	(50,221)
Principal e intereses pagados sobre préstamos	(22,791)	(4,103)	(62,743)
Neto	32,495	23,506	7,327

Para las entidades con moneda funcional el peso, si el tipo de cambio promedio del dólar y el euro hubiera fluctuado un 5% arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente $35,075 y $19,655, al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, respectivamente.

Para las entidades con moneda funcional el dólar estadounidense, si el tipo de cambio promedio del peso y del euro 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.146,859 y Dls.6,010 al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, respectivamente.

Para las entidades con moneda funcional el euro, si el tipo de cambio promedio del peso y del dólar hubiera fluctuado un 5% arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente $78,492 al 31 de diciembre de 2019.

ii. Riesgo de precios

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

iii. Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés para RLH surge de sus préstamos bancarios a largo plazo. Los préstamos a tasas variables exponen a RLH 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 RLH al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable.

Para solventar el riesgo en las tasas de interés variables, RLH ha contratado instrumentos financieros derivados de tasa de interés, cuya vigencia es la misma de los préstamos bancarios, excepto los relativos a los préstamos de los hoteles Andaz Mayakoba y One & Only Mandarina. Véase Nota 16.

iv. Riesgo de crédito

RLH tiene dos tipos de activos financieros que están sujetos al modelo de pérdidas de crédito esperadas: clientes y cuentas 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. RLH 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 RLH 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+), Credit Suisse México, S. A. (AAA) y Vector Casa de Bolsa, S. A. (A-).

v. Riesgo de liquidez

Los flujos de efectivo proyectados de la Entidad y la información que se genera y concentra en el área de Finanzas está enfocada a supervisar las proyecciones sobre los requerimientos de liquidez y así asegurar que RLH 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 2019 y de 2018 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. 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 2019	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	$ 109,967	$ 245,722	$ 397,363	$6,027,474	$ 6,780,526
Proveedores	242,391				242,391
Intereses sobre préstamos	74,247	218,520	277,727	1,318,226	1,888,720
Partes relacionadas	221,679				221,679
Cuentas por pagar y gastos acumulados	774,539	59,879	94,120		928,538
Instrumentos financieros derivados				219,263	219,263
Arrendamientos a largo plazo				70,207	70,207
	$1,422,823	$ 524,121	$ 769,210	$7,635,170	$10,351,324
Al 31 de diciembre de 2018					
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
Instrumentos financieros derivados				24,741	24,741
Cuentas por pagar y gastos acumulados	645,508	4,738	40,767		691,013
	$1,328,053	$ 587,942	$ 962,506	$8,151,704	$11,030,205

Administración de capital

Los objetivos de RLH al administrar el capital social son salvaguardar la capacidad de continuar como negocio en marcha, generar dividendos a sus accionistas y mantener una estructura de capital óptima que le permita mostrar su solidez.

Para efectos de mantener o ajustar la estructura de capital, RLH 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, RLH 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 2019 y 2018 RLH 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 RLH 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 RLH y que tienen un efecto significativo en los montos reconocidos en los estados financieros consolidados.

RLH 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

RLH 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 de la provisión es incierta. Para efectos de determinar el impuesto diferido, las subsidiarias de RLH 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.

Supuestos claves utilizados para los cálculos de valor en uso

RLH realiza pruebas anuales para saber si el crédito mercantil ha sufrido deterioro. Para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, el monto recuperable de todas las unidades generadoras de efectivo (UGE) a las que se les asigna el crédito mercantil se determinó sobre la base de cálculos de valor en uso, los cuales requieren de algunos supuestos. Estos cálculos usan las proyecciones de flujos de efectivo basados en presupuestos financieros aprobados por el Consejo de Administración.

Los flujos de efectivo son afectados por estimaciones, las más significativas son tasas de crecimiento a largo plazo, márgenes de operación futuros basados en el desempeño histórico y las expectativas de la industria y tasas de descuento que reflejan los riesgos específicos de cada UGE.

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 a 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 la determinación del valor razonable requieren de juicios significativos basados en un amplio rango de variables complejas. La Administración usa toda la información disponible para hacer las determinaciones del valor razonable, por lo que ha determinado sobre esta base los valores de los activos adquiridos y los pasivos asumidos en las combinaciones de negocios.

Adquisición de activos

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

RLH 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 sí y, por lo tanto, una negociación única; consecuentemente, son reconocidos a su costo y distribuidos con base en 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 para determinar el valor razonable de la participación no controladora.

Los derechos de cobro de FHP no se incluyen 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 RLH como un instrumento de deuda.

Nota 5 - Posición de divisas:

RLH tiene los siguientes activos y pasivos en moneda extranjera en las compañías con moneda funcional el peso mexicano:

	31 de diciembre 2019		31 de diciembre de 2018
	Dólares	Euros	Dólares
Activos	55,184	4,516	44,050
Pasivos	(94,473)		(64,022)
Posición neta	(42,289)	4,516	(19,972)

Al 31 de diciembre de 2019 el tipo de cambio era de $18.8452 por dólar estadounidense y $21.1537 por euro. Al 31 de diciembre de 2018 el tipo de cambio era de $19.6829 por dólar y $22.5054 por euro. Al 24 de febrero de 2020, fecha de emisión de los estados financieros consolidados, el tipo de cambio era de $18.7992 por dólar americano y $20,2966 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	
	2019	2018
Depósitos bancarios	$ 2,202,130	$ 2,728,516
Efectivo para servicio de la deuda	180,113	263,793
Inversiones a la vista con vencimiento menor de tres meses	73,613	311,472
Total efectivo y equivalentes de efectivo a corto plazo	$ 2,455,856	$ 3,303,781
Efectivo y equivalentes de efectivo a largo plazo	$ 76,315	

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, RLH mantiene inversiones a la vista en BBVA Bancomer S. A., Scotiabank Inverlat, S. A., Vector Casa de Bolsa, S. A., Credit Suisse México, S. A. y Banco Monex, S. A.

Con base en las cláusulas de los contratos de financiamiento descritas en la Nota 14, al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, se tienen efectivo destinado para cumplir el servicio de la deuda por $180,113 y $263,793, respectivamente. Debido a que las restricciones respecto al uso de este efectivo son menores a doce meses, se está clasificando dentro del activo circulante.

El efectivo restringido a largo plazo por $76,315 al 31 de diciembre de 2019 corresponde al efectivo destinado para el cumplimiento del servicio de la deuda del Hotel Villa Magna, cuyas restricciones limitan el uso de dicho importe a la autorización por parte de los bancos acreedores.

Nota 7 - Clientes y documentos por cobrar:

	31 de diciembre de	
	2019	2018
Clientes	$ 194,263	$ 178,728
Provisión para deterioro de cuentas por cobrar	(2,859)	(3,389)
Clientes - Neto	191,404	175,339
Impuesto al valor agregado por recuperar	378,616	242,245
Impuesto sobre la renta por recuperar	198,715	128,967
Impuesto al valor agregado acreditable	66,655	24,761
Otras cuentas por cobrar *	216,259	285,998
Total	$ 1,051,649	$ 857,310

* Al 31 de diciembre de 2019, RLH tiene una cuenta por cobrar al Consejo de Promoción Turística de Quintana Roo por $68,597. Al 31 de diciembre de 2018, RLH tenía una cuenta por cobrar a OHL por $139,749 y a Huaribe, S. A. de C. V. por $49,047, las cuales se cobraron en 2019.

El valor razonable de clientes y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2019 y de 2018 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	
	2019	2018
Al inicio del año	$ 3,389	$ 49,181
Adquisición de negocios		2,443
(Disminución) aumento a la provisión	(425)	42
Aplicación de la provisión	(105)	(48,277)
Al final del año	$ 2,859	$ 3,389

Las otras partidas de clientes y otras cuentas 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	
	2019	2018
Alimentos y bebidas	$ 29,830	$ 29,549
Suministros	52,169	43,633
Total	$ 81,999	$ 73,182

Nota 9 - Análisis de inmuebles, mobiliario y equipo:

a. Los inmuebles, mobiliario y equipo se integran como sigue:

	31 de diciembre de	
	2019	2018
Edificios	$ 8,673,233	$ 9,115,273
Mobiliario y equipo	2,020,587	2,037,186
Equipo de cómputo	115,376	102,904
Equipo de transporte	82,184	61,650
	10,891,380	11,317,013
Depreciación acumulada	(1,819,756)	(1,534,353)
	9,071,624	9,782,660
Terrenos	5,886,035	6,012,293
Construcciones en proceso	2,488,729	959,924
Total	$ 17,446,388	$ 16,754,877

b. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019, los movimientos en el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo fueron como sigue:

Costo	Saldo al 31 diciembre de 2018	Adiciones	Bajas	Efecto de conversión	Saldo al 31 diciembre de 2019
Edificios	$ 9,115,273	$ 40,847	$ -	($ 482,887)	$ 8,673,233
Mobiliario y equipo	2,037,186	73,484	(577)	(89,506)	2,020,587
Equipo de cómputo	102,904	18,530	(5)	(6,053)	115,376
Equipo de transporte	61,650	24,090		(3,556)	82,184
Terrenos	6,012,293	134,912		(261,170)	5,886,035
Construcciones en proceso	959,924	1,531,245		(2,440)	2,488,729 *
Total	$18,289,230	$1,823,108	($ 582)	($ 845,612)	$19,266,144

Depreciación	Saldo al 31 diciembre de 2018	Depreciación del ejercicio	Bajas	Efecto de conversión	Saldo al 31 diciembre de 2019
Edificios	$ 1,005,771	$ 259,626	$ -	($ 86,742)	$ 1,178,655
Mobiliario y equipo	435,456	129,169	(171)	(50,036)	514,418
Equipo de cómputo	73,787	22,735		(5,048)	91,474
Equipo de transporte	19,339	19,169		(3,299)	35,209
Total	$ 1,534,353	$ 430,699	($171)	($ 145,125)	$ 1,819,756
Neto	$16,754,877				$17,446,388

* Importe que corresponde a las inversiones realizadas en los hoteles One & Only Mandarina, Banyan Tree Mayakoba y Rosewood Mayakoba, principalmente. Incluye $13,182 de intereses capitalizados durante la etapa de construcción de los proyectos.

c. Por el año terminado 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	$ 1,216,288	$ 174,013	($ 97,314)	$ 9,115,273
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	2,744,909	206,376	(16,904)	6,012,293
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 principalmente a las inversiones realizadas en el hotel One & Only Mandarina. Incluye $2,111 de intereses capitalizados durante la etapa de construcción.

d. La depreciación registrada en los resultados de 2019 y de 2018 asciende a $430,699 y $368,758, 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 2019 asciende a $13,272,442, se encuentran garantizando los préstamos bancarios que se mencionan en la Nota 14.

Nota 10 - Inventarios inmobiliarios:

Los inventarios inmobiliarios se integran como sigue:

	31 de diciembre de	
	2019	2018
Terrenos en desarrollo	$ 514,855	$ 593,964
Terrenos para desarrollar	769,059	769,059
Obras en proceso	641,974	576,273
Residencias disponibles para venta	226,282	
	2,152,170	1,939,296
Menos: Inventarios inmobiliarios de corto plazo	(1,383,111)	(1,170,237)
Inventarios inmobiliarios de largo plazo	$ 769,059	$ 769,059

Nota 11 - Activos intangibles y crédito mercantil:

Costo	Contratos de operación	Marcas	Derechos de uso y otros	Activos intangibles	Crédito mercantil	Total
Al 1 de enero de 2018	$ 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
Adiciones			101,219	101,219		101,219
Efecto de conversión	(23,530)	(7,272)	(2,708)	(33,510)	(54,096)	(87,606)
Al 31 de diciembre de 2019	$ 584,861	$ 242,496	$104,339	$ 931,696	$ 996,335	$ 1,928,031
Amortización						
Al 1 de enero de 2018	($ 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)
Cargo a resultados	(35,911)	(1,058)	(9,226)	(46,195)		(46,195)
Efecto de conversión	2,057	29	55	2,141		2,141
Al 31 de diciembre de 2019	($ 96,486)	($ 1,684)	($ 9,361)	($107,531)	$ -	($ 107,531)
Valor neto en libros						
Costo	$ 608,391	$ 249,768	$ 5,828	$ 863,987	$ 1,050,431	$ 1,914,418
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
Costo	$ 584,861	$ 242,496	$104,339	$ 931,696	$ 996,335	$ 1,928,031
Amortización	(96,486)	(1,684)	(9,361)	(107,531)		(107,531)
Al 31 de diciembre de 2019	$ 488,375	$ 240,812	$ 94,978	$ 824,165	$ 996,335	$ 1,820,500

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 2019 y de 2018 asciende a $46,195 y $38,334, respectivamente.

La valuación del crédito mercantil y de la marca de vida indefinida se revisa anualmente.

RLH realiza pruebas anuales para saber si el crédito mercantil ha sufrido deterioro. Para los periodos de presentación de informes de 2019 y 2018, el monto recuperable del crédito mercantil se determinó sobre la base de cálculos de valor en uso los cuales requieren de algunos supuestos. Estos cálculos usan las proyecciones de flujos de efectivo basados en presupuestos financieros aprobados por la Administración que cubren un periodo de cinco años.

Los flujos de efectivo que superan el periodo de cinco años son extrapolados usando las tasas de crecimiento estimadas que se mencionan a continuación. Las tasas de crecimiento son consistentes con las proyecciones incluidas en informes específicos a la industria en la que opera cada UGE.

Al 31 de diciembre de 2019 y 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 2019 y 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
Crédito mercantil	$ 42,984	$ 106,684	$ 846,667
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:

La Administración evalúa qué modelos de negocios se aplican a los activos financieros que posee el Grupo y clasifica sus instrumentos financieros de acuerdo con las categorías establecidas en la NIIF 9 "Instrumentos financieros".

	31 de diciembre de	
Activos financieros a costo amortizado:	2019	2018
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 2,455,856	$ 3,303,781
Clientes y cuentas por cobrar (no incluye impuestos por recuperar ni anticipos a proveedores)	407,563	369,831
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	46,348	34,317
	$ 2,909,767	$ 3,707,929
Valor razonable con cambios en resultados:		
Cuentas por cobrar a partes relacionadas a largo plazo	$ 226,386	$ 253,065
Derivados de cobertura:		
Instrumentos financieros derivados activos	$ 6,341	$ 45,962
Instrumentos financieros derivados pasivos	(219,263)	(24,741)
	($ 212,922)	$ 21,221

	31 de diciembre de	
Pasivos financieros a costo amortizado:	2019	2018
Préstamos bancarios	$6,780,526	$6,962,358
Proveedores	242,391	264,569
Cuentas por pagar y gastos acumulados	928,538	691,013
Partes relacionadas	221,679	221,054
Arrendamientos a largo plazo	70,207	
	$8,243,341	$8,138,994

Nota 13 - Cuentas por pagar y gastos acumulados:

	31 de diciembre de	
	2019	2018
Gastos acumulados *	$ 158,874	$ 174,804
Liquidación plan de compensación	127,925	
Impuestos por pagar	63,613	83,641
Honorarios	23,739	45,419
Impuesto al valor agregado por pagar	61,339	24,698
Otras cuentas por pagar	493,048	362,451
	$ 928,538	$ 691,013

* 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	
		2019	2018
a.	Crédito sindicado con garantía hipotecaria contratado con Caixabank, S. A. y Banco Inbursa, S. A.	$1,086,695	$ 1,185,585
b.	Préstamo con garantía hipotecaria contratado con Caixabank, S. A.	1,180,187	1,343,581
c.	Préstamo con garantía hipotecaria contratado con BBVA Bancomer, S. A. y Banco de Sabadell, S.A.	1,002,987	1,069,831
d.	Crédito simple sindicado contratado con Caixabank, S. A.	344,744	387,252
e.	Crédito simple con garantía hipotecaria contratado con Bancomext, S. N. C.	986,546	1,061,400
f.	Crédito simple con garantía hipotecaria contratado con Bancomext, S.N.C.	117,371	80,976
g.	Crédito simple con Caixabank, S.A. y Banco Sabadell, S. A.	1,596,142	1,833,733
h.	Crédito simple con garantía hipotecaria contratado con Bancomext, S. N. C.	465,854	
		6,780,526	6,962,358
	Menos - Porción a plazo menor de un año	(355,689)	(358,082)
	Porción a largo plazo de los préstamos bancarios	$6,424,837	$6,604,276

a. Crédito sindicado contratado por Inalmex con Caixabank, S. A. (Caixabank) 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 2025 y causa intereses a la tasa Libor más 250 puntos base, pagaderos de forma trimestral en conjunto con el principal. Al 31 de diciembre de 2019, el saldo del préstamo es de Dls.57,664.

   El valor razonable del crédito al 31 de diciembre de 2019 asciende a $1,283,526 ($1,397,840 en 2018). 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 5.67% anual.

b. Contrato de préstamo celebrado por Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V. (OHCM) con Caixabank, con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del hotel Fairmont Mayakoba y con la prenda de las acciones de la Compañía, con vencimiento al 20 de marzo de 2025 y el 22 de noviembre de 2018 se agrega un Tramo "D" de préstamo por Dls.9,188, la tasa de interés pactada es Libor a tres meses más 250 puntos base. Al 31 de diciembre de 2019, el saldo del préstamo es de Dls.62,625.

   El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2019 asciende a $1,307,623 ($1,506,352 en 2018). 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 4.66% anual.

c. Préstamo otorgado a Islas de Mayakoba, S. A. de C. V. (ISMY) por BBVA Bancomer, S. A. (BBVA) y Banco de Sabadell, S. A. (Sabadell) con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del Hotel Rosewood Mayakoba y con la prenda de las acciones de la Compañía, con vencimiento al 29 de noviembre de 2028 a una tasa de interés pactada de Libor a tres meses más 240 puntos base. Al 31 de diciembre de 2019, el saldo del valor nominal del préstamo es de Dls.53,222.

   El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2019 asciende a $1,185,335 ($1,279,998 en 2018). 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. Con fecha 9 de mayo de 2018 Mayakoba Thai, S. A. de C. V. celebró con Caixabank un contrato de crédito simple sindicado 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 base para el Tramo "A" y 250 puntos base para el Tramo "B", el vencimiento de ambos tramos es el 30 de mayo de 2030. El 29 de junio de 2018, se hizo la disposición del Tramo "A". Al 31 de diciembre de 2019, el saldo del valor nominal del préstamo es de Dls.18,293.

   El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2019 asciende a $402,187 ($455,128 en 2018). 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 4.99% anual.

e. Crédito simple con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del hotel Andaz Mayakoba, otorgado por Bancomext, S. N. C. (Bancomext) a Hotel Hoyo Uno, S. A. de C. V., a una tasa de interés Libor a tres meses más 450 puntos base, con vencimiento en 2032. Al 31 de diciembre de 2019 el saldo del valor nominal del préstamo es de Dls.52,350.

   El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2019 asciende a $1,280,044 ($1,401,678 en 2018). El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en flujos descontados.

f. El 15 de diciembre de 2017, Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V. celebró un contrato de crédito con Bancomext, 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.

g. El 21 de diciembre de 2018, el Hotel Villa Magna, Caixabank y Sabadell suscribieron un contrato de financiamiento con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del Hotel Villa Magna, el cual tiene como objetivo refinanciar íntegramente la deuda que tenía contratada la Compañía, a una tasa de interés anual de EURIBOR más 215 puntos base, pagadero en 29 pagos semestrales consecutivos, con vencimiento el 1 de marzo de 2033. La transferencia de fondos del financiamiento fue realizada el 10 de enero de 2019. Al 31 de diciembre de 2019, el saldo del valor nominal del préstamo es de €75,455.

   Asimismo, el contrato establece la obligación de mantener durante toda la vigencia del contrato una cuenta de reserva para el servicio de la deuda, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2019 es de €3,608, equivalente a $76,315.

   El valor razonable del préstamo al 31 de diciembre de 2019 asciende a $1,609,186. El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en los flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 2.67% anual.

h. El 15 de diciembre de 2017, Majahua Resorts, S. A. de C. V. celebró un contrato de crédito simple con Bancomext, 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. La primera disposición de este crédito se realizó el 18 de octubre de 2019. Al 31 de diciembre de 2019, el saldo del valor nominal del préstamo es de Dls.24,709.

   El valor razonable del préstamo al 31 de diciembre de 2019 asciende a $632,305. El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en los flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 6.02% anual

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, 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	
	2019	2018
Anticipos de clientes por servicios hoteleros	$ 521,975	$ 440,479
Anticipos de clientes para compra de residencias	624,766	510,330
	$ 1,146,741	$ 950,809

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, el movimiento de los anticipos de clientes para compra de residencias se muestra a continuación:

	31 de diciembre de	
	2019	2018
Al inicio del año	$ 510,330	$ 179,035
Anticipos recibidos de clientes para compra de residencias	215,958	331,295
Aplicación de anticipos por la venta de residencias	(101,522)	
Al final del año	$ 624,766	$ 510,330

Nota 16 - Instrumentos financieros derivados:

Para mitigar el riesgo de fluctuaciones en la tasa de interés, RLH utiliza instrumentos financieros derivados de intercambio swaps para fijar tasas variables.

El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2 de jerarquía establecida para valor razonable, basado en flujos descontados.

En la siguiente tabla se muestran los instrumentos financieros que cubren fluctuaciones a través de swaps de tasas de interés que tiene contratados RLH, de los cuales se detallan los datos más relevantes:

	Nocional	Fecha de		Tasa		Valor razonable al 31 de diciembre de	
Compañía	Pesos	Contratación	Vencimiento	Fija	Variable	2019	2018
Mayakoba Thai	$180,640	24-jul-18	09-may-27	3.02%	1.90%	($ 11,310)	($ 4,120)
Mayakoba Thai	120,426	24-jul-18	09-may-27	3.02%	1.90%	(7,676)	(2,919)
Islas de Mayakoba	764,538	14-dic-18	15-jun-27	2.99%	2.14%	(56,206)	5,887
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	911,094	20-sep-16	20-mar-22	1.32%	1.91%	6,341	35,972
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	155,826	20-dic-18	20-mar-25	3.14%	1.91%	(32,548)	(12,265)
Inalmex	280,718	26-jun-18	24-nov-25	3.03%	1.91%	(27,213)	(8,874)
Inalmex	631,616	1-mar-17	24-nov-23	2.32%	1.91%	(14,306)	7,540
Hotel Villa Magna	549,646	1-mar-18	1-mar-25	0.89%	0.00%	(13,425)	
Hotel Villa Magna	151,740	1-mar-19	1-mar-33	1.41%	0.00%	(24,341)	
Hotel Villa Magna	701,386	1-mar-19	1-mar-33	0.91%	0.00%	(32,238)	
Instrumentos financieros (pasivos) activos - Neto						($ 212,922)	$ 21,221

Análisis de sensibilidad

Se realizó un análisis de sensibilidad tomando en cuenta los siguientes escenarios de tasa de interés: +10 puntos base y -10 puntos base. Se considera que este análisis refleja la pérdida o ganancia potencial de cada instrumento financiero derivado, dependiendo de la posición que se tiene al 31 de diciembre de 2019, pretendiendo reflejar escenarios estáticos que pueden suceder o no.

Compañía	Valor razonable	+10 pb	-10 pb
Mayakoba Thai	($ 18,986)	($ 10,225)	($ 11,978)
Islas de Mayakoba	(56,206)	(51,699)	(60,868)
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	6,341	8,213	4,601
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	(32,548)	(29,739)	(34,274)
Inalmex	(27,213)	(24,851)	(29,105)
Inalmex	(14,306)	(11,637)	(16,030)
Hotel Villa Magna	(13,425)	(21,846)	(26,696)
Hotel Villa Magna	(24,341)	(22,141)	(27,471)
Hotel Villa Magna	(32,238)	(28,057)	(43,909)
Total	($ 212,922)	($191,982)	($245,730)
Variación		$ 20,940	($ 32,808)
Efecto en el estado de resultados, neto de impuestos		$ 14,658	($ 22,966)

Nota 17 - Beneficios a los empleados:

La obligación por beneficios definidos (OBD) al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, ascendió a $29,101 y $24,313, respectivamente. El movimiento en la OBD durante el año es como sigue:

	31 de diciembre de	
	2019	2018
Al 1 de enero	$ 24,313	$ 5,627
Incremento a través de adquisición de negocios		18,464
Costo del servicio corriente	706	759
Costo de interés	2,055	449
Remediciones:		
Por cambios en supuestos financieros	2,936	36
Pagos con cargo a la provisión	(909)	(1,022)
Al 31 de diciembre	$ 29,101	$ 24,313

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

	31 de diciembre de	
Concepto	2019	2018
Tasa de descuento nominal utilizada para reflejar el valor presente de las obligaciones	8.00%	9.00%
Tasa de incremento nominal en los niveles de sueldos futuros	4.50%	4.50%
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:

	31 de diciembre de	
Por cobrar a corto plazo:	2019	2018
FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V., negocio conjunto	$ 46,348	$ 34,317
Por cobrar a largo plazo:		
FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V., negocio conjunto	$ 226,386	$ 253,065

Estas cuentas por cobrar corresponden a la compra de los derechos de cobro por Dls.12,012 al 31 de diciembre de 2019 (Dls.12,857 al 31 de diciembre de 2018), los cuales se encuentran valuados a valor razonable con base en flujos de efectivo descontados utilizando una tasa de descuento de 5.1% 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.

	31 de diciembre de	
Por pagar a corto plazo:	2019	2018
Nayarasa, S. de R.L. de C.V., parte relacionada **	$ 221,054	$ 221,054
Otras partes relacionadas	625	
	$ 221,679	$ 221,054

** Corresponde al pasivo por la compra del Terreno Villas Mandarina.

b. Las principales operaciones celebradas con partes relacionadas corresponden a:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
Gastos:	2019	2018
Costo del plan de compensación	$ 602,445	$ 1,122,975
Remuneraciones al personal clave de la gerencia	12,739	140,452
Otras transacciones:	$ 615,184	$ 1,263,427
Honorarios por servicios administrativos y asistencia técnica	$ 108,193	$ 103,709
Adquisición del Terreno Mandarina	8,346	982,722
Adquisición del Terreno Villas Mandarina		221,054
Otras inversiones en el Desarrollo Mandarina	6,298	55,670
Anticipos de comisiones		71,503
Ingreso por intereses de préstamo a accionista	18,291	
Inversiones en el Hotel One & Only Mandarina	6,298	
	$ 147,426	$ 1,434,658

Nota 19 - Plan de compensación:

Con la finalidad de: (i) alinear completamente los intereses de los accionistas con ciertos directivos, empleados y asesores de RLH (los Beneficiarios), (ii) reducir las necesidades de caja, y (iii) adaptar la gestión de RLH 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 (el plan de compensación). Los Beneficiarios del plan de compensación son ciertos funcionarios clave de RLH 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, RLH 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 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, en su opinión, es justa desde el punto de vista financiero para los accionistas de RLH.

Como resultado, RLH acordó como parte del 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 RLH, 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 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 plan de compensación ascendió a $1,718,176, de los cuales $1,317,056 se aplicaron al rubro de otras reservas de capital, el cual se está amortizando en los resultados de cada ejercicio.

El 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 RLH, las acciones otorgadas serían repartidas entre el grupo de beneficiarios que continúen prestando sus servicios, y en última instancia, RLH podría recomprar las acciones si no estuvieren los Beneficiarios en las fechas de devengo.

Las 40,662,089 acciones materia del 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 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 RLH, mientras que el 10% restante será pagado solo en caso de que los Beneficiarios continúen prestando servicios a, o trabajando para RLH 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 plan de compensación:

	Acciones	Efectivo	Total
Plan de compensación	$ 1,240,194	$ 401,120 *	$ 1,641,314
Impuestos retenidos	76,862		76,862
Total plan de compensación	1,317,056	401,120	1,718,176
Aplicado a resultados en 2018 **	(829,916)	(293,059)	(1,122,975)
Saldo por devengar al 31 de diciembre de 2018	487,140	108,061	595,201
Efecto de revaluación		9,054	9,054
Aplicado a resultados en 2019 ***	(487,140)	(115,305)	(602,445)
Cancelación por retiro anticipado ****		(1,810)	(1,810)
Saldo por devengar al 31 de diciembre de 2019	$ -	$ -	$ -

* 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.

*** Incluye la parte proporcional del plan por los tramos que serían liberados al 31 de diciembre de 2020 y de 2021 por la cantidad de $330,357.

**** Corresponde a la cancelación de la parte proporcional de la deuda correspondiente a la salida anticipada de un empleado.

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 y en 2019	(40,662,089)	(790,234)
Acciones por liberar al 31 de diciembre de 2019	-	$ -

Como se menciona en la Nota 1, el 11 de diciembre de 2019, mediante Asamblea General Ordinaria de Accionistas se aprobó la modificación del plan de compensación, a efectos de, entre otros, permitir la aceleración del saldo por devengar del plan y la cancelación de las restricciones de venta de las acciones de los Beneficiarios del plan. En consecuencia, el plan se encuentra totalmente devengado y todas las acciones que RLH tenía depositadas en fideicomisos se encuentran liberadas al 31 de diciembre de 2019.

Nota 20 - Capital contable:

Con fecha 25 de julio de 2019, los accionistas de RLH celebraron una Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas, mediante la cual se acordó lo siguiente:

i. Se resuelve cancelar 33,404,817 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de la Serie "A", representativas de la parte fija del capital social, que no fueron suscritas y exhibidas derivado del aumento de capital social del 2 de marzo de 2018, cancelándose el capital social autorizado de la sociedad en la cantidad de $300,643.

ii. Se aprueba incrementar la parte fija del capital social en $236,842, que está representado por 26,315,789 acciones, ordinarias, nominativas, de la Serie "A", sin expresión de valor nominal, a un valor de suscripción de $9 pesos por acción, más una prima en suscripción de acciones de $263,158.

    El capital social suscrito y pagado, correspondiente a este aumento de capital, asciende a $67,499 y la prima pagada a $74,998 para un total de $142,497.

Con fecha 2 de marzo de 2018 los accionistas de RLH 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 del plan de compensación (véase Nota 19), el cual menciona que ciertos funcionarios clave de RLH 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, 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 plan de compensación aportarán la cantidad de $1,240,194 de los cuales: 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 plan de compensación.

c. Hasta $4,512,000 que aportarán los demás accionistas de RLH, 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 suscrito y exhibido de RLH al 31 de diciembre de 2019 se integra por 892,309,446 acciones nominativas de la Serie "A", ordinarias y sin expresión de valor nominal, con un valor de $8,030,785, como sigue:

Número de acciones	Descripción	Importe
911,125,359	Capital social fijo sin derecho a retiro	$8,200,128
(18,815,913)	Capital social suscrito no exhibido	(169,343)
892,309,446	Capital social suscrito y exhibido	$8,030,785

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

Al 1 de enero de 2018	552,812,494
Acciones emitidas por aumento de capital	365,401,893
Al 31 de diciembre de 2018	918,214,387
Acciones emitidas por aumento de capital	26,315,789
Cancelación de acciones suscritas no exhibidas	(33,404,817)
Al 31 de diciembre de 2019	911,125,359

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 RLH 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 mexicanas que se encuentren sujetas al pago adicional del 10% sobre los dividendos o utilidades distribuidos, siempre y cuando se cumplan ciertos requisitos.

Durante 2019 y 2018 se recibieron aumentos de capital de la participación no controladora por $493,725 y $34,802, respectivamente, así como una disminución de capital social por $32,170 en 2019.

A continuación se muestra la conciliación del rubro de otras reservas de capital:

	Plan de compensación	Efecto de conversión de operaciones extranjeras	Otros	Total
Saldo al 1 de enero de 2018	$ -	$ 334,915	$ 15,445	$ 350,360
Plan de compensación	(1,317,056)			(1,317,056)
Aplicación a resultados del plan de compensación	829,916			829,916
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		329,251		329,251
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos			3,441	3,441
Saldo al 31 de diciembre de 2018	(487,140)	664,166	18,886	195,912
Aplicación a resultados del plan de compensación	487,140			487,140
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		(473,514)		(473,514)
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos			(162,716)	(162,716)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	$ -	$ 190,652	($143,830)	$ 46,822

Nota 21 - Gastos corporativos:

Los gastos corporativos se integran como sigue:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2019	2018
Costo del plan de compensación (Nota 19)	$ 602,445	$ 1,122,975
Gastos corporativos	230,380	196,892
Gastos de adquisición de negocios *	15,779	68,319
Gastos de emisión de acciones no capitalizables	8,916	28,686
Otros gastos relacionados con el nuevo plan de compensación		25,793
Gastos de refinanciación	14,939	4,365
Total	$ 872,459	$ 1,447,030

* Este rubro incluye los gastos efectuados en la adquisición de la participación no controladora y otros activos relacionados con el Entorno Mayakoba, del Hotel Villa Magna y L6 en 2018. Véase Nota 1.

Nota 22 - Otros ingresos (gastos):

Los otros ingresos (gastos) se integran como sigue:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2019	2018
Resultado por compras ventajosas en combinación de negocios (Nota 1)	$ -	$ 331,705
Otros ingresos	15,666	20,527
	$ 15,666	$ 352,232

Nota 23 - Conciliación de la deuda:

	31 de diciembre de	
	2019	2018
Deuda al 1 de enero	$ 6,962,358	$ 4,323,596
Obtención de préstamos bancarios	515,915	1,837,662
Préstamos provenientes de combinación de negocios		1,833,733
Pagos de préstamos	(320,154)	(988,852)
Amortización de costos de apertura	(22,579)	(101,933)
Fluctuación cambiaria de los préstamos bancarios no realizada	(355,014)	58,152
Deuda al 31 de diciembre	$ 6,780,526	$ 6,962,358

Nota 24 - Impuestos a la utilidad:

Al 31 de diciembre de 2019 RLH y sus subsidiarias determinaron utilidades fiscales de $1,369,633 contra las cuales se aplicaron pérdidas fiscales pendientes de amortizar por $998,007 y obtuvieron pérdidas fiscales por $3,197 (pérdidas fiscales de $1,787,101 y utilidades fiscales de $797,022 contra las cuales se aplicaron pérdidas pendientes de amortizar por $487,151 en 2018). 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	
	2019	2018
ISR causado	$ 145,014	$ 68,177
ISR diferido	(60,801)	99,811
Total	$ 84,213	$ 167,988

El movimiento de impuestos diferidos es el siguiente:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2019	2018
Al 1 de enero	($1,493,400)	($ 962,157)
Crédito (cargo) al estado consolidado de resultados	60,801	(99,811)
Otras reservas de capital *	115,685	
Impuesto diferido de las combinaciones de negocios (Nota 1)		(431,432)
Al 31 de diciembre	($ 1,316,914)	($1,493,400)

* Incluye un impuesto diferido de coberturas de flujos de efectivo por $76,057.

El saldo de impuestos diferidos activos y pasivos se muestra a continuación:

	31 de diciembre de	
	2019	2018
Impuestos diferidos activos	$ 246,302	$ 212,708
Impuestos diferidos pasivos	(1,563,216)	(1,706,108)
Impuestos diferidos pasivos - Neto	($ 1,316,914)	($1,493,400)

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 los impuestos diferidos activos y pasivos 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 2018	Movimiento del año	Al 31 de diciembre de 2019
Provisiones de gastos	$ 80,712	$ 21,486	$ 102,198
Pérdidas fiscales por amortizar	911,178	(220,527)	690,651
Anticipos de clientes	140,650	32,578	173,228
Participación de los trabajadores en las utilidades	1,977	1,380	3,357
Instrumentos financieros derivados		65,312	65,312
Reserva para deterioro de cuentas por cobrar	105		105
Impuestos diferidos activos	1,134,622	(99,771)	1,034,851
Inmuebles, mobiliario y equipo	(2,528,924)	295,005	(2,233,919)
Inventario inmobiliario	(76,163)	(22,691)	(98,854)
Pagos anticipados	(22,935)	3,943	(18,992)
Impuestos diferidos pasivos	(2,628,022)	276,257	(2,351,765)
Impuestos diferidos pasivos - Neto	($ 1,493,400)	$ 176,486	($1,316,914)

	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 deterioro de cuentas por cobrar	176		(71)	105
Impuestos diferidos activos	862,999	425,163	(153,540)	1,134,622
Inmuebles, mobiliario y equipo	(1,803,912)	(781,572)	56,560	(2,528,924)
Inventario inmobiliario		(76,163)		(76,163)
Pagos anticipados	(21,244)	1,140	(2,831)	(22,935)
Impuestos diferidos pasivos	(1,825,156)	(856,595)	53,729	(2,628,022)
Impuestos diferidos pasivos - Neto	($ 962,157)	($ 431,432)	($ 99,811)	($1,493,400)

Al 31 de diciembre de 2019, RLH y sus subsidiarias tienen pérdidas fiscales por un total de $5,426,695, cuyo derecho a ser amortizadas contra utilidades futuras caduca como se muestra a continuación:

Año de la pérdida	Importe actualizado	Año de caducidad
2010	$ 107,912	2020
2011	638,778	2021
2012	33,206	2022
2013	735,013	2023
2014	49,714	2024
2015	167,171	2025
2016	613,347	2026
2017	457,896	2027
2018	1,810,142	2028
2019	3,164	2029
	810,352 *	
	$5,426,695	

* 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.

RLH no consideró en su cálculo de impuestos diferidos un importe de $2,989,466 al 31 de diciembre de 2019 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 25 - Participación de los Trabajadores en las Utilidades (PTU):

RLH a través de sus subsidiarias está sujeta al pago de la PTU, la cual se calcula aplicando los procedimientos establecidos por la LISR.

En 2019 RLH a través de sus subsidiarias determinó una PTU de $10,769 y ($6,758 en 2018), 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 26 - Contingencias:

Durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y de 2018, RLH y sus subsidiarias se encuentran involucradas en varios juicios y reclamaciones laborales derivados del curso normal de sus operaciones, por los cuales ha reconocido una provisión de $10,722, la cual se encuentra registrada en el rubro de cuentas por pagar y gastos acumulados.

Nota 27 - 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 2019 y de 2018, 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	
Pérdida por acción básica:	2019	2018
Pérdida neta del año atribuible a la participación no controladora	($ 544,875)	($ 723,751)
Promedio ponderado de las acciones comunes en circulación	855,008,148	799,873,604
Pérdida por acción básica	($ 0.64)	($ 0.90)
Pérdida por acción diluida:		
Pérdida neta del año atribuible a la participación no controladora	($ 544,875)	($ 723,751)
Promedio ponderado de las acciones comunes en circulación	887,036,502	828,095,694
Pérdida por acción diluida	($ 0.61)	($ 0.87)

Nota 28 - Evento posterior:

El 31 de enero de 2020, RLH firmó un contrato de gestión con Rosewood Hotels and Resorts, B.V. (el Operador) para operar el Hotel Villa Magna ubicado en Madrid, España. El hotel será operado bajo la marca Rosewood Villa Magna, una vez finalizada la renovación del hotel que se llevará a cabo antes del 1 de octubre de 2021. Dicha renovación se realizará sin cerrar el hotel y ascenderá a un importe mínimo de €15,000 euros, de los cuales el Operador aportará €7,500 euros.

Nota 29 - Autorización de la emisión de los estados financieros consolidados:

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión 24 de febrero de 2020, 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.

* * * * *

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 los Estados Financieros Anuales correspondientes al ejercicio social 2019, 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 estos Estados Financieros o que los mismos contengan 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
Director Jurídico de la Sociedad

Los suscritos, en representación de la emisora RLH Properties, S.A.B. de C.V., manifestamos bajo protesta de decir verdad:

I. Que han revisado la información presentada en los Estados Financieros Básicos dictaminados a que hacen referencia las presentes disposiciones.

II. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados 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 y la información adicional a estos, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Entidad o Emisora de que se trate.

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 Entidad o Emisora de que se trate, 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 han 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 han 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.

Nombre: Francisco Borja Escalada Jiménez
Cargo: Director General de la Emisora

Nombre: Juan Sebastián Novoa López
Cargo: Director Financiero de la Emisora

Nombre: Jessica García Abenchuchán
Cargo: Directora Jurídica de la Emisora

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 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. 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. 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: 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. 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: 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. 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. 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 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. 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. 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. 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. 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: – Analizamos el modelo aplicado en la determinación del valor razonable de la participación no controladora. – 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. – Comparamos las cifras presupuestadas para el ejercicio actual con los resultados reales para identificar si un supuesto en las proyecciones pudiera considerarse muy optimista. – Evaluamos las proyecciones financieras de la Administración, comparándolas con el desempeño y tendencias históricas de los negocios de la Entidad. – 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 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. 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. En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en los activos adquiridos más relevantes identificados, en específico: i. Inmuebles, mobiliario y equipo del hotel adquirido por $4,231 millones. ii. Activos intangibles por $247 millones. 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: – 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. – 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. – Evaluamos las proyecciones financieras elaboradas por la Administración, comparándolas con el desempeño y tendencias históricas de los negocios de la Entidad. – 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 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: 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. En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en la revisión de los siguientes supuestos significativos: i. Tasas de crecimiento de ingresos. ii. Márgenes de rentabilidad. iii. Tipos de cambio utilizados.	resultados reales del ejercicio 2018, para identificar si algún supuesto incluido en las proyecciones pudiera considerarse muy optimista. Adicionalmente, evaluamos los supuestos utilizados por la Administración en las proyecciones, como sigue: a. Tasas de crecimiento de ingresos, comparándolas con el crecimiento esperado de la industria hotelera. b. Márgenes de rentabilidad, comparándolos con el comportamiento histórico de los márgenes de rentabilidad obtenidos en los últimos tres años. c. Tipos de cambio estimados con la tendencia histórica. d. Que los ingresos acumulables y gastos deducibles, incluidos en las proyecciones fiscales, fueran consistentes con las disposiciones fiscales vigentes. 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 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. 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. 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: i. Tasas de crecimiento de ingresos. 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. Evaluamos y consideramos también los resultados fiscales proyectados preparados por la Administración, así como los procesos utilizados para elaborarlos. Desafiamos los supuestos utilizados por la Administración en las proyecciones financieras y fiscales. 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. Evaluamos los supuestos utilizados por la Administración en las proyecciones, relacionados con: a. Tasas de crecimiento de ingresos, comparándolas con el crecimiento esperado de la industria hotelera. b. Márgenes de rentabilidad, comparándolos con el comportamiento histórico de los márgenes de rentabilidad obtenidos en los últimos tres años. 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 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. 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. En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en los activos más relevantes identificados, cuyo valor razonable requirió el uso de juicios significativos, en específico: i. Inmuebles, mobiliario y equipo de los hoteles adquiridos, así como del Campo de Golf, por un importe de $9,254 millones. 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: – 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. – 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. – Comparamos las cifras presupuestadas con los resultados reales para identificar si algún supuesto en las proyecciones pudiera considerarse muy optimista. – 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

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

Ciudad de México a, 20 de marzo de 2020

Al Consejo de Administración de RLH Properties, S.A.B. de C.V.

De conformidad por lo previsto en los Artículos 42 y 43, en relación con la fracción IV inciso (a) del Artículo 28, de la Ley del Mercado de Valores ("LMV"), 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 2019. En el desempeño de nuestro trabajo, hemos tenido presentes (i) las recomendaciones contenidas en el Código de Principios y Mejores Prácticas de Gobierno Corporativo del Consejo Coordinador Empresarial, y (ii) los requerimientos establecidos en 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").

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, 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 de los requisitos personales, profesionales y de independencia establecidos en la ley y regulación aplicable para la prestación del servicio de auditoría externa y, en su caso, de los servicios distintos al de auditoría externa de estados financieros de la Sociedad y, general, en cuanto a la revisión de la información financiera de la Sociedad.

Para efectos de la ratificación anual de PricewaterhouseCoopers, S.C. como auditor externo de la Sociedad (el "auditor externo"), validamos los conocimientos y experiencia profesional del auditor externo independiente, del gerente y encargado de la auditoría que participarían en la auditoría externa, así como el cumplimiento de los requisitos establecidos en las Disposiciones, considerando la complejidad del negocio y estructura de la Sociedad.

Para el desarrollo de las obligaciones contempladas en las Disposiciones respecto del Comité, el CAPS se

apoyó en miembros de la Administración de la Sociedad.

Como parte del proceso de evaluación del auditor externo, revisamos los recursos propuestos para ejecutar el programa de la auditoría y, en nuestra opinión, son razonables considerando el alcance de la auditoría, la naturaleza y complejidad de las operaciones y estructura de la Sociedad.

Analizamos con ellos su enfoque y programa de trabajo. Adicionalmente y previo a la celebración del contrato de prestación de servicios con el auditor externo, revisamos los términos del encargo para la realización de la auditoría de la Sociedad.

Asimismo, obtuvimos del auditor externo, la manifestación sobre el cumplimiento de la norma de control de calidad correspondiente al ejercicio de 2019, emitida por el propio despacho respecto del cumplimiento de la obligación a que se refiere el artículo 10 de las Disposiciones.

Mantuvimos con el auditor externo comunicación de manera periódica y directa para conocer los avances de su trabajo, dar seguimiento a las actividades de auditoría externa de los estados financieros de la Sociedad en términos y para efectos del Artículo 26 de las Disposiciones, así como conocer y dar observaciones que tuvieran y para tomar nota de los comentarios sobre su revisión a los estados financieros de la Sociedad, trimestrales y anuales. Conocimos y realizamos de manera sustancial las actividades previstas en los Artículos 27, 34 y demás aplicables al CAPS conforme a las Disposiciones.

Conocimos oportunamente sus conclusiones e informes sobre los estados financieros anuales y trimestrales 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 2019.

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 (NIIF) "*International Financial Reporting Standards* (IFRS)" emitidas por 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, a nombre del Consejo de Administración y como órgano auxiliar a través del cual, junto con el auditor externo, realiza la vigilancia de la gestión, conducción y ejecución de los negocios de la Sociedad, y revisa los estados financieros auditados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019.
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.

Asimismo, revisamos el informe del Director General y Comité Ejecutivo sobre las actividades, la situación financiera, los resultados obtenidos y los proyectos existentes de la Sociedad durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019, en términos de lo establecido por el artículo 44, fracción XI de la LMV y, para los efectos del artículo 42, fracción II, inciso (e) de la LMV, en opinión del Comité, el contenido de dicho informe cumple con los requerimientos de Ley.

En consecuencia de lo anterior, 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 2019.

Revisamos también los reportes trimestrales y anuales que prepara a Administración para ser presentados a la aprobación del consejo y difundidos 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 se ha juzgado conveniente (principalmente en relación con las operaciones celebradas por la Sociedad con personas relacionadas), se ha solicitado la opinión de expertos independientes.

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 2019, 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) 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.

c) Se evaluó el desempeño del auditor externo de la Sociedad.

d) 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.

e) 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.

f) 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.

g) Se revisaron los servicios adicionales o complementarios al de auditoria prestados por el 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.

h) 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.

i) Revisamos los estados financieros de la Sociedad por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019, 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 de 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.

j) 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 su aprobación.

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.

k) 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.

l) 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.

m) Revisamos las principales premisas del presupuesto anual y su aplicación.

n) 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 Delgado
Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias
RLH Properties, S.A.B. de C.V.

Estados financieros

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias
Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2019 y de 2018

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

Índice

Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y de 2018

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 58

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 2019 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 2019, 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.

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 nuestras auditorías de estados financieros en México, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con esos requerimientos y 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 deterioro del crédito mercantil Como se describe en la Nota 11 sobre los estados financieros consolidados, la Entidad realiza pruebas anuales de deterioro sobre su crédito mercantil. Nos enfocamos en este asunto en nuestra auditoría, debido principalmente a la importancia del saldo de crédito mercantil al 31 de diciembre de 2019 por $996 millones y debido a que las pruebas de deterioro involucran la aplicación de juicios significativos por parte de la Administración de la Entidad al determinar el valor de recuperación, el cual se basa en proyecciones financieras. En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en los siguientes supuestos relevantes usados por la Administración para estimar las proyecciones financieras: tasa de crecimiento de los ingresos, margen de utilidad bruta esperado y utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización (UAFIDA), así como la tasa de descuento.	Como parte de nuestra auditoría evaluamos las proyecciones de flujos de efectivo futuros preparados por la Administración y los procesos utilizados para elaborarlas. En particular, evaluamos si las mismas resultan consistentes con los presupuestos aprobados por el Consejo de Administración. Con el apoyo de nuestros expertos en valuación, llevamos a cabo los siguientes procedimientos: – Comparamos el modelo aplicado para la determinación del valor de recuperación del crédito mercantil con los utilizados y reconocidos para valuar activos de características similares en la industria. – Comparamos las cifras presupuestadas con los resultados reales y evaluamos el desempeño y tendencias históricas de la Entidad, para identificar si un supuesto en las proyecciones pudiera considerarse muy optimista. – Comparamos la tasa de crecimiento de ingresos, el margen de utilidad bruta esperado y la UAFIDA con fuentes independientes de mercado que muestran el comportamiento de estos supuestos en otras compañías de la industria en la que opera la Entidad. - Recalculamos la tasa de descuento, considerando el costo de capital de la Entidad y de compañías comparables. – Discutimos con la Administración los cálculos de sensibilidad, determinando, en su caso, el grado en que los supuestos necesitarían modificarse, en caso de que fuera requerido.

Cuestión clave de la auditoría	Como nuestra auditoría abordó la cuestión
Recuperabilidad del impuesto diferido activo derivado de las pérdidas fiscales por amortizar Como se describe en la Nota 24 sobre los estados financieros consolidados, la Entidad reconoció un impuesto diferido activo derivado de las pérdidas fiscales por amortizar. Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría, debido a la importancia del saldo de impuestos diferidos activos por $691 millones, derivado de las pérdidas fiscales por amortizar al 31 de diciembre de 2019, 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. En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en la revisión de los siguientes supuestos significativos: i. Tasas de crecimiento de ingresos. ii. Márgenes de rentabilidad. iii. Tipos de cambio utilizados.	Evaluamos las proyecciones financieras y fiscales preparadas por la Administración mediante los siguientes procedimientos: Comparamos los resultados financieros y fiscales proyectados del ejercicio anterior con los resultados reales del ejercicio 2019, para identificar si algún supuesto incluido en las proyecciones pudiera considerarse muy optimista. Adicionalmente, evaluamos los supuestos utilizados por la Administración en las proyecciones, como sigue: a. Tasas de crecimiento de ingresos, comparándolas con el crecimiento esperado de la industria hotelera. b. Márgenes de rentabilidad, comparándolos con el comportamiento histórico de los márgenes de rentabilidad obtenidos en los últimos tres años. c. Tipos de cambio estimados con la tendencia histórica. d. Que los ingresos acumulables y gastos deducibles, incluidos en las proyecciones fiscales, fueran consistentes con las disposiciones fiscales vigentes. 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 consistente 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. También:

- 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 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 ejercicio actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la 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 razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público.

El nombre del socio a cargo de la auditoría se informa a continuación:

PricewaterhouseCoopers, S. C.

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

Ciudad de México, 24 de febrero de 2020

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias
Estados Consolidados de Situación Financiera

Miles de pesos mexicanos

		31 de diciembre de	
		2019	2018
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	$ 2,455,856	$ 3,303,781
Clientes y otras cuentas por cobrar	7	1,051,649	857,310
Partes relacionadas	18	48,348	34,317
Inventarios	8	81,999	73,182
Inventarios inmobiliarios	10	1,383,111	1,170,237
Pagos anticipados		97 462	167 122
Suma el activo circulante		5,116,425	5,605,949
ACTIVO NO CIRCULANTE:			
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	9	17,446,388	16,754,877
Inventarios inmobiliarios	10	769,059	769,059
Activos intangibles	11	824,165	800,510
Crédito mercantil	11	996,335	1,050,431
Partes relacionadas	18	226,386	253,065
Impuestos diferidos	24	246,302	212,708
Efectivo restringido	6	76,315	
Instrumentos financieros derivados	16	6 341	45 962
Suma el activo no circulante		20,591,291	19,886,612
Total activo		$ 25 707 716	$ 25 492 561
Pasivo y Capital Contable			
PASIVO A CORTO PLAZO:			
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios a largo plazo	14	$ 355,689	$ 358,082
Proveedores		242,391	264,569
Anticipos de clientes	15	1,146,741	950,809
Cuentas por pagar y gastos acumulados	13	928,538	691,013
Partes relacionadas	18	221,679	221,054
Impuesto sobre la renta por pagar		116 128	58 701
Suma el pasivo a corto plazo		3 011 166	2,544,228
PASIVO A LARGO PLAZO:			
Préstamos bancarios a largo plazo	14	6,424,837	6,604,276
Impuestos diferidos	24	1,563,216	1,706,108
Instrumentos financieros derivados	16	219,263	24,741
Beneficios a los empleados	17	29,101	24,313
Arrendamientos a largo plazo		70 207	
Suma el pasivo a largo plazo		8,306,624	8,359,438
Suma el pasivo		11,317,790	10,903,666
CAPITAL CONTABLE:			
Capital social	20	8,030,785	7,963,286
Prima en suscripción de acciones	20	6,538,621	6,463,623
Otras cuentas de capital	20	(142,941)	(142,941)
Otras reservas de capital	20	46,822	195,912
Déficit	20	(1,180,122)	(635,247)
Participación controladora		13,293,165	13,844,633
Participación no controladora	20	1,096,761	744 262
Suma el capital contable		14,389,926	14,588,895
Total pasivo y capital contable		$ 25 707 716	$ 25 492 561

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

		Año que terminó el 31 de diciembre de	
		2019	2018
Ingresos por renta de habitaciones y residencias		$ 2,698,206	$2,073,801
Ingresos por alimentos y bebidas		1,408,684	1,148,062
Ingresos por servicios de campo de golf		165,824	246,874
Ingresos por servicios de spa y gimnasio		130,628	111,902
Otros ingresos hoteleros		314,646	217,244
Ingresos por venta de residencias		114,752	
		4,832,740	3,797,883
Costos y gastos de habitaciones y residencias		(670,826	(542,308)
Costos y gastos de alimentos y bebidas		(821,707	(639,667)
Costos y gastos por servicios de campo de golf		(160,146	(217,743
Costos y gastos por servicios de spa y gimnasio		(58,838	(44,797)
Otros costos hoteleros		(106,372	(76,924)
Costo por venta de residencias		(111,012	
Gastos administrativos y operativos		(537,779	(377,142
Depreciación y amortización	9 y 11	(476,894	(407,092
Gastos informáticos y de telecomunicaciones		(58,349	(43,837
Gastos de venta y mercadotecnia		(348,262	(290,663
Gastos de mantenimiento		(196,165	(153,303
Electricidad, gas y agua		(199,970	(164,705
Honorarios de operación		(202,491	(196,053
Seguros		(104,533	(85,734
Predial		(38,110	(32,838
Gastos corporativos	21	872 459	1 447 030
		(4,963,913)	(4,719,836)
Otros ingresos - Neto	22	15,666	352,232
Pérdida de operación		(115,507)	(569,721)
Costos de financiamiento:			
Intereses y costos financieros		(392,742)	(311,866)
Pérdida cambiaria		(227,794)	(950,755)
Costo financiero		(620,536)	(1,262,621)
Intereses ganados		70,029	139,960
Utilidad cambiaria		172 490	1,085,574
		(378,017)	(37,087)
Pérdida antes de impuestos a la utilidad		(493,524)	(606,808)
Provisión para impuestos a la utilidad	24	(84,213)	(167,988)
Pérdida neta del año		(577 737)	(774,796)
Otros resultados integrales que se reclasificarán a resultados:			
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		(537,647)	330,588
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos a la utilidad		(174,777)	3 441
		(712,424)	334,029
Pérdida integral neta del año		($ 1 290 161)	($ 440 767)
Pérdida neta del año atribuible a:			
Participación controladora		($ 544,875)	($ 723,751)
Participación no controladora		(32,862)	(51,045)
Pérdida neta del año		($ 577 737)	($ 774 796)
Pérdida integral neta del año atribuible a:			
Participación controladora		($ 1 181,105)	($ 391,059)
Participación no controladora		109 056)	(49,708)
Pérdida integral neta del año		($ 1 290 161)	($ 440 767)
Pérdida por acción básica	27	($ 0.64)	($ 0.90)
Pérdida por acción diluida	27	($ 0.61)	($ 0.87)

Las no as adju tas 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 2018	$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)
Plan de compensación (Nota 19)				(1,317,056)		(1,317,056)		(1,317,056)
Aplicación a resultados del 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
Aumento de capital social de la participación no controladora							493,725	493,725
Disminución de capital social de la participación no controladora							(32,170)	(32,170)
Aumento de capital social (Nota 20)	67,499	74,998				142,497		142,497
Aplicación a resultados del plan de compensación (Nota 19)				487,140		487,140		487,140
Pérdida neta del año					(544,875)	(544,875)	(32,862)	(577,737)
Otros resultados integrales				(636,230)		(636,230)	(76,194)	(712 424)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	$8,030 785	$ 6,538 621	($142 941)	$ 46 822	($1 180 122)	$13,293 165	$ 1 096 761	$14,389,926

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

		Año que terminó al 31 de diciembre de	
		2019	2018
Actividades de operación			
Pérdida antes de impuestos a la utilidad		($ 493,524)	($ 606,808)
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	9 y 11	476,894	407,092
Intereses a favor		(70,029)	(139,960)
Intereses a cargo		392,742	311,866
Costo del plan de compensación	19	602,445	1,122,975
Resultado por compras ventajosas en adquisición de negocios	22		(331,705)
Fluctuación cambiaria de efectivo y equivalentes de efectivo no realizada		17,194	39,889
Fluctuación cambiaria de los préstamos bancarios no realizada		(207,707)	(68,950)
Subtotal		718,015	734,399
Aumento en clientes y documentos por cobrar		(206,622)	(425,091)
Disminución (aumento) en pagos anticipados		69,660	(12,302)
Aumento en inventarios		(8,817)	(5,673)
Aumento en inventarios inmobiliarios		(212,874)	(152,054)
(Disminución) aumento en proveedores		(22,178)	36,827
Aumento en cuentas por pagar y gastos acumulados		135,025	345,216
Aumento en anticipos de clientes		195,932	234,859
Variación en cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas		(11,406)	(261,491)
Pagos del plan de compensación		(29,732)	(334,358)
Impuestos a la utilidad pagados		(87,587)	(19,528)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación		539,416	140 804
Actividades de inversión			
Adquisiciones de inmuebles, mobiliario y equipo	9	(1,822,695)	(1,016,110)
Adquisición de negocios, neto de efectivo recibido	1		(3,071,682)
Compra de derechos de cobro	18		(253,065)
Intereses cobrados		70,029	139,960
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión		(1,752,666)	(4 200,897)
Actividades de financiamiento			
Intereses pagados		(340,979)	(184,764)
Aumento de capital social	20	67,499	1,918,372
Prima en suscripción de acciones	20	74,998	1,982,319
Aumento de capital social de la participación no controladora		493,725	34,802
Disminución de capital de la participación no controladora		(32,170)	
Efectivo restringido		(76,315)	
Compra de participación no controladora	1		(825,774)
Obtención de préstamos bancarios	23	515,915	1,837,662
Pago de préstamos bancarios	23	(320,154)	(988,852)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento		382,519	3 773 765
Disminución en efectivo y equivalentes de efectivo		(830,731)	(286,328)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		3,303,781	3,629,998
Pérdida cambiaria de efectivo y equivalentes de efectivo no realizada		(17,194)	(39 889)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		$ 2,455 856	$ 3,303 781

Las transacciones que no generaron flujo de efectivo se describen en las Notas 18, 19 y 20.

Las not s adjunt s 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 (RLH o la Entidad) es una sociedad 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.

RLH 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.

RLH 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 RLH 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.

a. Entorno Mayakoba

El 19 de enero de 2018, RLH 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 las sociedades pertenecientes al Entorno Mayakoba que no fueron adquiridos por RLH 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) el 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 esa misma fecha, RLH y OHL 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, por el cual la Entidad pagó a OHL un anticipo de Dls.7,100.

El 6 de abril de 2018, RLH 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, de L6 y del Capex del L6.

Al cumplirse las condiciones suspensivas el 24 de abril de 2018, RLH 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 que se había establecido en el acuerdo entre accionistas en la adquisición inicial de abril de 2017. El valor razonable de los activos netos adquiridos, correspondiente a la opción de compra de la participación no controladora asciende a $1,048,153.

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, RLH 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.

  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, RLH 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.

  El 19 de junio de 2019, OHL y RLH suscribieron una carta con algunos acuerdos adicionales a los contratos celebrados el 19 de enero, 6 y 24 de abril de 2018, acordando modificar el importe del pago adicional del campo de golf de Dls.10,058 a Dls.300, el cual fue pagado el 28 de noviembre 2019.

- 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.

Con fecha 20 de diciembre de 2018 se llevó a cabo la celebración del contrato de compraventa entre RLH 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 Rosewood.

Como consecuencia de esta operación, en esta misma fecha RLH celebró un contrato de cesión de derechos de cobro a su favor (cuenta por cobrar) con OHL y Huaribe Servicios, S.A. de C.V., derivado de préstamos otorgados a L6 por dichas compañías por un importe de Dls.10,706 equivalentes a $215,492. RLH 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.

Con fecha 15 de febrero de 2019, la Entidad concluyó la compra de la Unidad MK Blue y los siguientes activos: a) La Ceiba, b) La Palapa, c) Predio 12, d) Mangle Privativo y e) Planta Servicio F1. Los precios pagados por estos activos ascendieron a $64,435.

b. Adquisición del Hotel Villa Magna

Como parte de la estrategia de negocios de RLH 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., subsidiaria, 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.

El 1 de marzo de 2019 se aprobó un aumento de capital social de Winfeel Invest, S.L. (ahora Nilaya Properties, S.L.) por un importe de €20,000, equivalente a $437,640, el cual incluye una prima de emisión de €15,000 (equivalente a $328,230). Dicha ampliación de capital fue suscrita por un nuevo accionista y reconocida en la participación no controladora, por lo que a partir de esa fecha RLH mantiene indirectamente el 85.40% de las acciones del Hotel Villa Magna.

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, RLH 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 cuarto trimestre de 2018, RLH 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. Plan de compensación

Con la finalidad de: (i) alinear completamente los intereses de los accionistas con ciertos directivos, empleados y asesores de RLH, (ii) reducir las necesidades de caja de la Entidad, y (iii) adaptar la gestión de RLH a los mejores estándares de la industria, el 2 de marzo de 2018 se aprobó un plan de compensación. Las principales características del plan se describen en la Nota 19. El importe total del plan de compensación ascendió a $1,718,176.

e. Modificaciones del plan de compensación y cambio de accionistas

El 11 de diciembre de 2019, mediante Asamblea General Ordinaria de Accionistas, se aprobó la modificación del plan de compensación, a efectos de, entre otros, permitir la aceleración del saldo por devengar del plan y la cancelación de las restricciones de venta de las acciones de los beneficiarios del plan. En consecuencia, todas las acciones que RLH tenía depositadas en fideicomisos fueron liberadas al 31 de diciembre de 2019.

Nota 2 - Resumen de las principales políticas contables:

A continuación, se resumen las políticas de contabilidad más significativas seguidas por RLH, 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 RLH 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 las 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 de RLH tienen dos segmentos operativos (desarrollo y gestión de activos hoteleros y desarrollo y venta de residencias privadas de lujo). El segmento de desarrollo y gestión de activos hoteleros está sujeto a estacionalidad por el efecto del periodo vacacional que abarca de junio a septiembre y de diciembre a abril del siguiente año. Derivado de la estacionalidad, RLH recibe anticipos de clientes para el apartado de eventos, habitaciones y residencias para la temporada alta.

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 RLH. 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 Nilaya Properties, S.L. y el 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 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).

- 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.

b. Consolidación

Subsidiarias

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las cuales RLH tiene control.

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

- 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.

RLH 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 RLH tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, RLH 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. RLH considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto de RLH en una participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El porcentaje de participación de RLH en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por RLH, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Todos los hechos y circunstancias adicionales que indican que RLH 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 RLH 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 Nilaya Properties, S. L. (antes Winfeel Invest, S. L.) y el Hotel Villa Magna, S. L., que son residentes en España. Todos los saldos y operaciones entre las subsidiarias de RLH se han eliminado en la consolidación.

La participación accionaria en las subsidiarias se muestra a continuación:

		Tenencia accionaria %	
Empresa	Actividad	2019	2018
Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. 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
Canalán Villas, S. de R. L. de C. V.	Prestadora de servicios hoteleros	100.00	100.00
Canalán Resorts, S. de R. L. de C. V.	Prestadora de servicios hoteleros	100.00	100.00
Majahua Villas, S. de R. L. de C. V.	Construcción y venta de residencias	100.00	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	100.00
Tenedora de Hoteles y Golf MKB, S. A. de C. V. (THGM) ***	Tenedora de acciones	100.00	100.00
Nilaya Properties, S.L. (Nilaya) ****	Tenedora de acciones	85.40	100.00
Servicios Hoteleros Majahua, S. de R.L. de C. V.	Prestadora de servicios administrativos en el ramo residencial	100.00	

Empresa	Actividad	Tenencia accionaria % 2019	2018
Hamburgo Branded Residential, S. A. de C. V.	Construcción y venta de residencias	100.00	
Mandarina Actividades, S. A. de C. V.	Prestadora de servicios hoteleros	100.00	

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

** AHLM es una compañía tenedora de acciones de los hoteles Fairmont Mayakoba al 89.94% y Rosewood Mayakoba al 100%.

*** THGM es una compañía tenedora de acciones de los hoteles Andaz Mayakoba al 60% y Banyan Tree Mayakoba al 94.40% y del campo de golf El Camaleón al 100%.

**** Nilaya (antes Wifeel Invest, S. L.) es una compañía tenedora de acciones del Hotel Villa Magna al 100%.

Cambios en las participaciones de RLH en las subsidiarias existentes

Los cambios en las inversiones en las subsidiarias de RLH 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 RLH 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 RLH 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.

RLH 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, RLH puede reportar 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 RLH, 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. Activos financieros

i. Clasificación

RLH 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 RLH 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.

RLH 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 RLH 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 RLH 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 determina si los flujos de efectivo son únicamente pagos de principal e intereses.

Instrumentos de deuda

La medición subsecuente de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocios de RLH para administrar el activo y las características de flujo de efectivo del activo. Hay dos categorías de medición de acuerdo a las cuales RLH 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

RLH 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.

e. 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. RLH designa los derivados como de 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).

RLH 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. RLH 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 la reserva de cobertura de flujos de efectivo dentro de capital. La ganancia o pérdida relativa a la parte no efectiva se reconoce inmediatamente en resultados en el rubro de "Otros ingresos y 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 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.

f. 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 2019 incluye $256,428 ($263,793 en 2018) 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.

g. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar representan importes adeudados por clientes y son originadas por la renta de habitaciones y residencias, 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.

h. 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.

i. 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.

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 terrenos en desarrollo o para desarrollar, obras en proceso (residencias en construcción) y residencias disponibles para venta. Véase Nota 10.

j. Inmuebles, mobiliario y equipo

Los terrenos y edificios se expresan a su costo histórico, 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 RLH 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	3 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 y gastos".

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.

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, éstos 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

Las marcas y las licencias adquiridas individualmente se presentan al costo histórico 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 Mayakoba y Andaz Mayakoba y 25 años para los hoteles Rosewood Mayakoba y Fairmont Mayakoba. 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.

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. Arrendamientos

La Entidad ha cambiado su política contable para los arrendamientos en los que es el arrendatario. La nueva política se describe a continuación:

A partir del 1 de enero de 2019, los arrendamientos se reconocen como un activo por derecho de uso y un pasivo correspondiente a la fecha en que el activo arrendado esté disponible para su uso.

Los activos y pasivos derivados de un contrato de arrendamiento se miden inicialmente a valor presente.

Los pasivos por arrendamiento incluyen el valor presente neto de los siguientes pagos:

- Pagos fijos (incluyendo si lo son en sustancia), menos los incentivos de arrendamiento por cobrar;
- Pagos de arrendamiento variable que se basan en un índice o una tasa; inicialmente medidos utilizando el índice o tasa en la fecha de comienzo;
- Los importes que se espera sean pagaderos por RLH en garantía de valor residual;
- Precio de ejercicio de una opción de compra si RLH tiene certeza razonable de ejercer esa opción, y
- Los pagos de penalizaciones por la terminación del contrato de arrendamiento, si los términos del arrendatario reflejan que RLH ejercerá la opción.

Los pagos de arrendamiento que se realizarán bajo opciones de renovación con certeza razonable de ser ejercidas también se incluyen en la medición del pasivo.

Los pagos del arrendamiento se descuentan utilizando la tasa de interés implícita en el contrato de arrendamiento. Si esa tasa no se puede determinar fácilmente, se utiliza la tasa incremental de financiamiento del arrendatario, que es la tasa que el arrendatario tendría que pagar para pedir prestados los fondos necesarios para obtener un activo de valor similar al derecho de uso del activo en un entorno económico similar con términos, garantías y condiciones similares.

Para determinar la tasa incremental de financiamiento, RLH:

- Cuando sea posible, utiliza el financiamiento reciente de terceros recibido por el arrendatario como punto de partida, ajustado para reflejar los cambios en las condiciones de financiamiento desde que se recibió el financiamiento de terceros;

- Utiliza otros enfoques donde comienza con una tasa de interés libre de riesgo ajustada por el riesgo de crédito para los arrendamientos mantenidos por RLH, que no cuentan con financiamiento reciente de terceros, y

- Aplica ajustes específicos al arrendamiento, por ejemplo, plazo, país, moneda y garantías.

RLH está expuesta a posibles aumentos futuros en los pagos de arrendamientos variables en función de un índice o tasa, los cuales no se incluyen en el pasivo por arrendamiento hasta que surtan efecto.

Cuando los ajustes a los pagos de arrendamiento basados en un índice o tasa entran en vigor, el pasivo por arrendamiento se reevalúa y se ajusta al activo por derecho de uso.

Los pagos de arrendamiento se asignan entre el principal y el costo financiero. El costo financiero se carga a resultados durante el periodo de arrendamiento a fin de producir una tasa de interés periódica constante sobre el saldo restante del pasivo para cada periodo.

Los activos por derecho de uso se miden a su costo, incluyendo:

- El importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento;
- Cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de comienzo menos cualquier incentivo de arrendamiento recibido;
- Cualquier costo directo inicial, y
- Costos de restauración.

Los activos por derecho de uso generalmente se deprecian en línea recta durante el periodo más corto entre la vida útil del activo y el plazo de arrendamiento. Si RLH tiene certeza razonable de ejercer una opción de compra, el activo por derecho de uso se deprecia durante la vida útil del activo subyacente.

Los pagos asociados a los arrendamientos a corto plazo del equipo y vehículos y todos los arrendamientos de activos de bajo valor se reconocen bajo el método de línea recta como un gasto en resultados. Los arrendamientos a corto plazo son arrendamientos con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos. Los activos de bajo valor comprenden equipos de cómputo y artículos de mobiliario de oficina.

Hasta el 31 de diciembre del 2018 los arrendamientos de inmuebles, mobiliario y equipo donde RLH, como arrendatario, tenía sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad, se clasificaron como arrendamientos financieros. Los arrendamientos financieros se capitalizaron al inicio del arrendamiento al valor razonable del bien arrendado o, si es inferior, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento. Las obligaciones de arrendamiento correspondientes, netas de los gastos financieros, se incluyeron en otras cuentas por pagar a corto y largo plazos. Cada pago de arrendamiento se asignó entre el pasivo y el costo financiero. Los costos financieros se cargan a resultados durante el periodo de arrendamiento con el fin de producir una tasa de interés periódica constante sobre el saldo restante del pasivo para cada periodo. Los inmuebles, mobiliario y equipo adquiridos en arrendamientos financieros se deprecian durante la vida útil del activo o durante el periodo más corto entre la vida útil del activo y el plazo del arrendamiento si no existe certeza razonable de que la Entidad obtendrá la propiedad al final del plazo del arrendamiento.

Los arrendamientos en los que una porción significativa de los riesgos y beneficios de la propiedad no se transfirieron a RLH como arrendatario se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos efectuados bajo arrendamientos operativos (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan a resultados bajo el método de línea recta durante el periodo del arrendamiento.

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).

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 RLH. 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 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 a 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 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.

Los intereses ganados por las inversiones temporales de los fondos de préstamos específicos para la adquisición de activos calificables se deducen de los costos elegibles para ser capitalizados. El resto de los costos derivados de los préstamos se reconocen como gastos en el periodo en el que se incurren.

Baja de pasivos financieros

RLH da de baja los pasivos financieros si, y solo si, sus obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

q. Provisiones

Las provisiones para demandas legales se reconocen cuando RLH 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. 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.

RLH proporciona beneficios a sus empleados a corto plazo, los cuales pueden incluir sueldos, salarios, compensaciones anuales y bonos pagaderos en los siguientes 12 meses. RLH reconoce una provisión sin descontar cuando se encuentra 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 de 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 y de bonos corporativos de alta calidad en caso de haber un mercado profundo, 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 compensación, 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 en el plan. Véase Nota 19.

Bajo este esquema, RLH emitió la totalidad de las acciones al inicio del plan y por las que no se ha cumplido la condición de permanencia están 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.

Cuando existen modificaciones al plan y se aceleran los periodos de devengamiento, RLH reconoce de manera inmediata los efectos acumulados de la modificación en los resultados del periodo.

Participación de los trabajadores en las utilidades y bonos

RLH 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 después de ciertos ajustes. RLH reconoce una provisión cuando está obligada contractualmente o cuando existe una práctica pasada que genera una obligación asumida. Véase Nota 25.

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 24.

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 ISR 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 reconoce 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 RLH 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, RLH 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 RLH espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

Los activos 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 RLH 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

Renta de habitaciones y residencias, alimentos y bebidas y otros departamentos de operación

Los ingresos por la prestación de servicios de renta de habitaciones y residencias, alimentos y bebidas y otros departamentos de operación (campo de golf, SPA y otras amenidades) se reconocen conforme se prestan estos y: a) el importe de los ingresos y 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 RLH reciba los beneficios económicos asociados con la prestación del servicio.

RLH 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 residencias privadas de lujo

RLH 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 RLH 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.

Componente de financiamiento

RLH 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, RLH no ajusta ningún precio de transacción al valor del dinero en el tiempo.

u. Nuevas normas y modificaciones adoptadas por RLH

RLH ha aplicado las siguientes normas por primera vez para el ejercicio que inició el 1 de enero de 2019:

- NIIF 16 "Arrendamientos". La Administración de RLH adoptó esta norma, determinando un incremento en los activos por derechos de uso de $101,219 y un incremento en los pasivos por arrendamiento de $99,029.

  RLH ha adoptado la NIIF 16 "Arrendamientos" retrospectivamente a partir del 1 de enero de 2019, pero no ha reexpresado la información comparativa para el periodo de presentación de informes de 2018 de acuerdo a lo permitido por las disposiciones específicas de transición de la norma. Por lo tanto, las reclasificaciones y los ajustes derivados de las nuevas reglas de arrendamiento se reconocen en el estado consolidado de situación financiera al 1 de enero de 2019. Las nuevas políticas contables se revelan en la Nota 2m.

Al adoptar la NIIF 16 RLH reconoció pasivos por arrendamiento en relación con los arrendamientos que previamente habían sido clasificados como operativos bajo las disposiciones de la NIC 17 "Arrendamientos". Estos pasivos se midieron al valor presente de los pagos de arrendamiento restantes, descontados utilizando la tasa incremental de financiamiento del arrendatario al 1 de enero de 2019. La tasa incremental de financiamiento promedio ponderada del arrendatario aplicada a los pasivos por arrendamiento al 1 de enero de 2019 fue del 3.97%.

- Interpretación 23 "Incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias". La Administración determinó que la adopción de esta interpretación no tuvo impacto en los montos reconocidos.

Ciertas nuevas normas e interpretaciones han sido publicadas, las cuales no son efectivas para periodos de reporte al 31 de diciembre de 2019, y no han sido adoptadas de manera anticipada por RLH. No se espera que estas normas tengan un impacto material para RLH en los periodos de reporte actuales o futuros y en las transacciones futuras previsibles.

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, 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 2019 y de 2018 las partidas de ORI se presentan en el estado consolidado de resultados integrales.

w. Utilidad o pérdida por acción

La utilidad o pérdida por acción básica se calcula dividiendo:

- La utilidad o pérdida atribuible a 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.

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 de impuestos 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, en miles de dólares estadounidenses o en miles de euros, 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. Los anticipos de clientes se clasifican a corto plazo y son aplicados conforme se 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 RLH 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 se concentra principalmente en minimizar los efectos potenciales adversos en su desempeño financiero.

La Dirección General tiene a su cargo la administración de riesgos de conformidad con las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. La Administración, conjuntamente con Tesorería, identifica, evalúa y cubre cualquier riesgo financiero.

Riesgos de mercado

i. Riesgo cambiario

RLH 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 moneda extranjera son como sigue:

	Año que terminó el 31 de diciembre de 2019		Año que terminó el 31 de diciembre de 2018
	Dólares	Euros	Dólares
Ingresos por renta de habitaciones y residencias	112,227	26,241	75,086
Ingresos por alimentos y bebidas	52,723	10,577	29,854
Ingresos por servicios de campo de golf	12,901		15,351
Ingresos por venta de residencias	6,089		
Pagos a proveedores	(128,654)	(9,209)	(50,221)
Principal e intereses pagados sobre préstamos	(22,791)	(4,103)	(62,743)
Neto	32,495	23,506	7,327

Para las entidades con moneda funcional el peso, si el tipo de cambio promedio del dólar y el euro hubiera fluctuado un 5% arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente $35,075 y $19,655, al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, respectivamente.

Para las entidades con moneda funcional el dólar estadounidense, si el tipo de cambio promedio del peso y del euro 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.146,859 y Dls.6,010 al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, respectivamente.

Para las entidades con moneda funcional el euro, si el tipo de cambio promedio del peso y del dólar hubiera fluctuado un 5% arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente $78,492 al 31 de diciembre de 2019.

ii. Riesgo de precios

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

iii. Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés para RLH surge de sus préstamos bancarios a largo plazo. Los préstamos a tasas variables exponen a RLH 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 RLH al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable.

Para solventar el riesgo en las tasas de interés variables, RLH ha contratado instrumentos financieros derivados de tasa de interés, cuya vigencia es la misma de los préstamos bancarios, excepto los relativos a los préstamos de los hoteles Andaz Mayakoba y One & Only Mandarina. Véase Nota 16.

iv. Riesgo de crédito

RLH tiene dos tipos de activos financieros que están sujetos al modelo de pérdidas de crédito esperadas: clientes y cuentas 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. RLH 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 RLH 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+), Credit Suisse México, S. A. (AAA) y Vector Casa de Bolsa, S. A. (A-).

v. Riesgo de liquidez

Los flujos de efectivo proyectados de la Entidad y la información que se genera y concentra en el área de Finanzas está enfocada a supervisar las proyecciones sobre los requerimientos de liquidez y así asegurar que RLH 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 2019 y de 2018 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. 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 2019	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	$ 109,967	$ 245,722	$ 397,363	$6,027,474	$ 6,780,526
Proveedores	242,391				242,391
Intereses sobre préstamos	74,247	218,520	277,727	1,318,226	1,888,720
Partes relacionadas	221,679				221,679
Cuentas por pagar y gastos acumulados	774,539	59,879	94,120		928,538
Instrumentos financieros derivados				219,263	219,263
Arrendamientos a largo plazo				70,207	70,207
	$1,422,823	$ 524,121	$ 769,210	$7,635,170	$10,351,324
Al 31 de diciembre de 2018					
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
Instrumentos financieros derivados				24,741	24,741
Cuentas por pagar y gastos acumulados	645,508	4,738	40,767		691,013
	$1,328,053	$ 587,942	$ 962,506	$8,151,704	$11,030,205

Administración de capital

Los objetivos de RLH al administrar el capital social son salvaguardar la capacidad de continuar como negocio en marcha, generar dividendos a sus accionistas y mantener una estructura de capital óptima que le permita mostrar su solidez.

Para efectos de mantener o ajustar la estructura de capital, RLH 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, RLH 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 2019 y 2018 RLH 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 RLH 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 RLH y que tienen un efecto significativo en los montos reconocidos en los estados financieros consolidados.

RLH 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

RLH 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 de la provisión es incierta. Para efectos de determinar el impuesto diferido, las subsidiarias de RLH 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.

Supuestos claves utilizados para los cálculos de valor en uso

RLH realiza pruebas anuales para saber si el crédito mercantil ha sufrido deterioro. Para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, el monto recuperable de todas las unidades generadoras de efectivo (UGE) a las que se les asigna el crédito mercantil se determinó sobre la base de cálculos de valor en uso, los cuales requieren de algunos supuestos. Estos cálculos usan las proyecciones de flujos de efectivo basados en presupuestos financieros aprobados por el Consejo de Administración.

Los flujos de efectivo son afectados por estimaciones, las más significativas son tasas de crecimiento a largo plazo, márgenes de operación futuros basados en el desempeño histórico y las expectativas de la industria y tasas de descuento que reflejan los riesgos específicos de cada UGE.

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 a 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 la determinación del valor razonable requieren de juicios significativos basados en un amplio rango de variables complejas. La Administración usa toda la información disponible para hacer las determinaciones del valor razonable, por lo que ha determinado sobre esta base los valores de los activos adquiridos y los pasivos asumidos en las combinaciones de negocios.

Adquisición de activos

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

RLH 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 sí y, por lo tanto, una negociación única; consecuentemente, son reconocidos a su costo y distribuidos con base en 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 para determinar el valor razonable de la participación no controladora.

Los derechos de cobro de FHP no se incluyen 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 RLH como un instrumento de deuda.

Nota 5 - Posición de divisas:

RLH tiene los siguientes activos y pasivos en moneda extranjera en las compañías con moneda funcional el peso mexicano:

	31 de diciembre 2019		31 de diciembre de 2018
	Dólares	Euros	Dólares
Activos	55,184	4,516	44,050
Pasivos	(94,473)		(64,022)
Posición neta	(42,289)	4,516	(19,972)

Al 31 de diciembre de 2019 el tipo de cambio era de $18.8452 por dólar estadounidense y $21.1537 por euro. Al 31 de diciembre de 2018 el tipo de cambio era de $19.6829 por dólar y $22.5054 por euro. Al 24 de febrero de 2020, fecha de emisión de los estados financieros consolidados, el tipo de cambio era de $18.7992 por dólar americano y $20,2966 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	
	2019	2018
Depósitos bancarios	$ 2,202,130	$ 2,728,516
Efectivo para servicio de la deuda	180,113	263,793
Inversiones a la vista con vencimiento menor de tres meses	73,613	311,472
Total efectivo y equivalentes de efectivo a corto plazo	$ 2,455,856	$ 3,303,781
Efectivo y equivalentes de efectivo a largo plazo	$ 76,315	

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, RLH mantiene inversiones a la vista en BBVA Bancomer S. A., Scotiabank Inverlat, S. A., Vector Casa de Bolsa, S. A., Credit Suisse México, S. A. y Banco Monex, S. A.

Con base en las cláusulas de los contratos de financiamiento descritas en la Nota 14, al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, se tienen efectivo destinado para cumplir el servicio de la deuda por $180,113 y $263,793, respectivamente. Debido a que las restricciones respecto al uso de este efectivo son menores a doce meses, se está clasificando dentro del activo circulante.

El efectivo restringido a largo plazo por $76,315 al 31 de diciembre de 2019 corresponde al efectivo destinado para el cumplimiento del servicio de la deuda del Hotel Villa Magna, cuyas restricciones limitan el uso de dicho importe a la autorización por parte de los bancos acreedores.

Nota 7 - Clientes y documentos por cobrar:

	31 de diciembre de	
	2019	2018
Clientes	$ 194,263	$ 178,728
Provisión para deterioro de cuentas por cobrar	(2,859)	(3,389)
Clientes - Neto	191,404	175,339
Impuesto al valor agregado por recuperar	378,616	242,245
Impuesto sobre la renta por recuperar	198,715	128,967
Impuesto al valor agregado acreditable	66,655	24,761
Otras cuentas por cobrar *	216,259	285,998
Total	$ 1,051,649	$ 857,310

* Al 31 de diciembre de 2019, RLH tiene una cuenta por cobrar al Consejo de Promoción Turística de Quintana Roo por $68,597. Al 31 de diciembre de 2018, RLH tenía una cuenta por cobrar a OHL por $139,749 y a Huaribe, S. A. de C. V. por $49,047, las cuales se cobraron en 2019.

El valor razonable de clientes y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2019 y de 2018 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	
	2019	2018
Al inicio del año	$ 3,389	$ 49,181
Adquisición de negocios		2,443
(Disminución) aumento a la provisión	(425)	42
Aplicación de la provisión	(105)	(48,277)
Al final del año	$ 2,859	$ 3,389

Las otras partidas de clientes y otras cuentas 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	
	2019	2018
Alimentos y bebidas	$ 29,830	$ 29,549
Suministros	52,169	43,633
Total	$ 81,999	$ 73,182

Nota 9 - Análisis de inmuebles, mobiliario y equipo:

a. Los inmuebles, mobiliario y equipo se integran como sigue:

	31 de diciembre de	
	2019	2018
Edificios	$ 8,673,233	$ 9,115,273
Mobiliario y equipo	2,020,587	2,037,186
Equipo de cómputo	115,376	102,904
Equipo de transporte	82,184	61,650
	10,891,380	11,317,013
Depreciación acumulada	(1,819,756)	(1,534,353)
	9,071,624	9,782,660
Terrenos	5,886,035	6,012,293
Construcciones en proceso	2,488,729	959,924
Total	$ 17,446,388	$ 16,754,877

b. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019, los movimientos en el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo fueron como sigue:

Costo	Saldo al 31 diciembre de 2018	Adiciones	Bajas	Efecto de conversión	Saldo al 31 diciembre de 2019
Edificios	$ 9,115,273	$ 40,847	$ -	($ 482,887)	$ 8,673,233
Mobiliario y equipo	2,037,186	73,484	(577)	(89,506)	2,020,587
Equipo de cómputo	102,904	18,530	(5)	(6,053)	115,376
Equipo de transporte	61,650	24,090		(3,556)	82,184
Terrenos	6,012,293	134,912		(261,170)	5,886,035
Construcciones en proceso	959,924	1,531,245		(2,440)	2,488,729 *
Total	$18,289,230	$1,823,108	($ 582)	($ 845,612)	$19,266,144

Depreciación	Saldo al 31 diciembre de 2018	Depreciación del ejercicio	Bajas	Efecto de conversión	Saldo al 31 diciembre de 2019
Edificios	$ 1,005,771	$ 259,626	$ -	($ 86,742)	$ 1,178,655
Mobiliario y equipo	435,456	129,169	(171)	(50,036)	514,418
Equipo de cómputo	73,787	22,735		(5,048)	91,474
Equipo de transporte	19,339	19,169		(3,299)	35,209
Total	$ 1,534,353	$ 430,699	($171)	($ 145,125)	$ 1,819,756
Neto	$16,754,877				$17,446,388

* Importe que corresponde a las inversiones realizadas en los hoteles One & Only Mandarina, Banyan Tree Mayakoba y Rosewood Mayakoba, principalmente. Incluye $13,182 de intereses capitalizados durante la etapa de construcción de los proyectos.

c. Por el año terminado 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	$ 1,216,288	$ 174,013	($ 97,314)	$ 9,115,273
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	2,744,909	206,376	(16,904)	6,012,293
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 principalmente a las inversiones realizadas en el hotel One & Only Mandarina. Incluye $2,111 de intereses capitalizados durante la etapa de construcción.

d. La depreciación registrada en los resultados de 2019 y de 2018 asciende a $430,699 y $368,758, 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 2019 asciende a $13,272,442, se encuentran garantizando los préstamos bancarios que se mencionan en la Nota 14.

Nota 10 - Inventarios inmobiliarios:

Los inventarios inmobiliarios se integran como sigue:

	31 de diciembre de	
	2019	2018
Terrenos en desarrollo	$ 514,855	$ 593,964
Terrenos para desarrollar	769,059	769,059
Obras en proceso	641,974	576,273
Residencias disponibles para venta	226,282	
	2,152,170	1,939,296
Menos: Inventarios inmobiliarios de corto plazo	(1,383,111)	(1,170,237)
Inventarios inmobiliarios de largo plazo	$ 769,059	$ 769,059

Nota 11 - Activos intangibles y crédito mercantil:

Costo	Contratos de operación	Marcas	Derechos de uso y otros	Activos intangibles	Crédito mercantil	Total
Al 1 de enero de 2018	$ 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
Adiciones			101,219	101,219		101,219
Efecto de conversión	(23,530)	(7,272)	(2,708)	(33,510)	(54,096)	(87,606)
Al 31 de diciembre de 2019	$ 584,861	$ 242,496	$104,339	$ 931,696	$ 996,335	$ 1,928,031
Amortización						
Al 1 de enero de 2018	($ 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)
Cargo a resultados	(35,911)	(1,058)	(9,226)	(46,195)		(46,195)
Efecto de conversión	2,057	29	55	2,141		2,141
Al 31 de diciembre de 2019	($ 96,486)	($ 1,684)	($ 9,361)	($107,531)	$ -	($ 107,531)
Valor neto en libros						
Costo	$ 608,391	$ 249,768	$ 5,828	$ 863,987	$ 1,050,431	$ 1,914,418
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
Costo	$ 584,861	$ 242,496	$104,339	$ 931,696	$ 996,335	$ 1,928,031
Amortización	(96,486)	(1,684)	(9,361)	(107,531)		(107,531)
Al 31 de diciembre de 2019	$ 488,375	$ 240,812	$ 94,978	$ 824,165	$ 996,335	$ 1,820,500

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 2019 y de 2018 asciende a $46,195 y $38,334, respectivamente.

La valuación del crédito mercantil y de la marca de vida indefinida se revisa anualmente.

RLH realiza pruebas anuales para saber si el crédito mercantil ha sufrido deterioro. Para los periodos de presentación de informes de 2019 y 2018, el monto recuperable del crédito mercantil se determinó sobre la base de cálculos de valor en uso los cuales requieren de algunos supuestos. Estos cálculos usan las proyecciones de flujos de efectivo basados en presupuestos financieros aprobados por la Administración que cubren un periodo de cinco años.

Los flujos de efectivo que superan el periodo de cinco años son extrapolados usando las tasas de crecimiento estimadas que se mencionan a continuación. Las tasas de crecimiento son consistentes con las proyecciones incluidas en informes específicos a la industria en la que opera cada UGE.

Al 31 de diciembre de 2019 y 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 2019 y 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
Crédito mercantil	$ 42,984	$ 106,684	$ 846,667
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:

La Administración evalúa qué modelos de negocios se aplican a los activos financieros que posee el Grupo y clasifica sus instrumentos financieros de acuerdo con las categorías establecidas en la NIIF 9 "Instrumentos financieros".

	31 de diciembre de	
Activos financieros a costo amortizado:	2019	2018
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 2,455,856	$ 3,303,781
Clientes y cuentas por cobrar (no incluye impuestos por recuperar ni anticipos a proveedores)	407,563	369,831
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	46,348	34,317
	$ 2,909,767	$ 3,707,929
Valor razonable con cambios en resultados:		
Cuentas por cobrar a partes relacionadas a largo plazo	$ 226,386	$ 253,065
Derivados de cobertura:		
Instrumentos financieros derivados activos	$ 6,341	$ 45,962
Instrumentos financieros derivados pasivos	(219,263)	(24,741)
	($ 212,922)	$ 21,221

	31 de diciembre de	
Pasivos financieros a costo amortizado:	2019	2018
Préstamos bancarios	$6,780,526	$6,962,358
Proveedores	242,391	264,569
Cuentas por pagar y gastos acumulados	928,538	691,013
Partes relacionadas	221,679	221,054
Arrendamientos a largo plazo	70,207	
	$8,243,341	$8,138,994

Nota 13 - Cuentas por pagar y gastos acumulados:

	31 de diciembre de	
	2019	2018
Gastos acumulados *	$ 158,874	$ 174,804
Liquidación plan de compensación	127,925	
Impuestos por pagar	63,613	83,641
Honorarios	23,739	45,419
Impuesto al valor agregado por pagar	61,339	24,698
Otras cuentas por pagar	493,048	362,451
	$ 928,538	$ 691,013

* 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	
		2019	2018
a.	Crédito sindicado con garantía hipotecaria contratado con Caixabank, S. A. y Banco Inbursa, S. A.	$1,086,695	$ 1,185,585
b.	Préstamo con garantía hipotecaria contratado con Caixabank, S. A.	1,180,187	1,343,581
c.	Préstamo con garantía hipotecaria contratado con BBVA Bancomer, S. A. y Banco de Sabadell, S.A.	1,002,987	1,069,831
d.	Crédito simple sindicado contratado con Caixabank, S. A.	344,744	387,252
e.	Crédito simple con garantía hipotecaria contratado con Bancomext, S. N. C.	986,546	1,061,400
f.	Crédito simple con garantía hipotecaria contratado con Bancomext, S.N.C.	117,371	80,976
g.	Crédito simple con Caixabank, S.A. y Banco Sabadell, S. A.	1,596,142	1,833,733
h.	Crédito simple con garantía hipotecaria contratado con Bancomext, S. N. C.	465,854	
		6,780,526	6,962,358
	Menos - Porción a plazo menor de un año	(355,689)	(358,082)
	Porción a largo plazo de los préstamos bancarios	$6,424,837	$6,604,276

a. Crédito sindicado contratado por Inalmex con Caixabank, S. A. (Caixabank) 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 2025 y causa intereses a la tasa Libor más 250 puntos base, pagaderos de forma trimestral en conjunto con el principal. Al 31 de diciembre de 2019, el saldo del préstamo es de Dls.57,664.

   El valor razonable del crédito al 31 de diciembre de 2019 asciende a $1,283,526 ($1,397,840 en 2018). 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 5.67% anual.

b. Contrato de préstamo celebrado por Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V. (OHCM) con Caixabank, con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del hotel Fairmont Mayakoba y con la prenda de las acciones de la Compañía, con vencimiento al 20 de marzo de 2025 y el 22 de noviembre de 2018 se agrega un Tramo "D" de préstamo por Dls.9,188, la tasa de interés pactada es Libor a tres meses más 250 puntos base. Al 31 de diciembre de 2019, el saldo del préstamo es de Dls.62,625.

   El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2019 asciende a $1,307,623 ($1,506,352 en 2018). 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 4.66% anual.

c. Préstamo otorgado a Islas de Mayakoba, S. A. de C. V. (ISMY) por BBVA Bancomer, S. A. (BBVA) y Banco de Sabadell, S. A. (Sabadell) con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del Hotel Rosewood Mayakoba y con la prenda de las acciones de la Compañía, con vencimiento al 29 de noviembre de 2028 a una tasa de interés pactada de Libor a tres meses más 240 puntos base. Al 31 de diciembre de 2019, el saldo del valor nominal del préstamo es de Dls.53,222.

   El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2019 asciende a $1,185,335 ($1,279,998 en 2018). 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. Con fecha 9 de mayo de 2018 Mayakoba Thai, S. A. de C. V. celebró con Caixabank un contrato de crédito simple sindicado 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 base para el Tramo "A" y 250 puntos base para el Tramo "B", el vencimiento de ambos tramos es el 30 de mayo de 2030. El 29 de junio de 2018, se hizo la disposición del Tramo "A". Al 31 de diciembre de 2019, el saldo del valor nominal del préstamo es de Dls.18,293.

   El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2019 asciende a $402,187 ($455,128 en 2018). 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 4.99% anual.

e. Crédito simple con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del hotel Andaz Mayakoba, otorgado por Bancomext, S. N. C. (Bancomext) a Hotel Hoyo Uno, S. A. de C. V., a una tasa de interés Libor a tres meses más 450 puntos base, con vencimiento en 2032. Al 31 de diciembre de 2019 el saldo del valor nominal del préstamo es de Dls.52,350.

   El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2019 asciende a $1,280,044 ($1,401,678 en 2018). El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en flujos descontados.

f. El 15 de diciembre de 2017, Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V. celebró un contrato de crédito con Bancomext, 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.

g. El 21 de diciembre de 2018, el Hotel Villa Magna, Caixabank y Sabadell suscribieron un contrato de financiamiento con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del Hotel Villa Magna, el cual tiene como objetivo refinanciar íntegramente la deuda que tenía contratada la Compañía, a una tasa de interés anual de EURIBOR más 215 puntos base, pagadero en 29 pagos semestrales consecutivos, con vencimiento el 1 de marzo de 2033. La transferencia de fondos del financiamiento fue realizada el 10 de enero de 2019. Al 31 de diciembre de 2019, el saldo del valor nominal del préstamo es de €75,455.

   Asimismo, el contrato establece la obligación de mantener durante toda la vigencia del contrato una cuenta de reserva para el servicio de la deuda, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2019 es de €3,608, equivalente a $76,315.

   El valor razonable del préstamo al 31 de diciembre de 2019 asciende a $1,609,186. El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en los flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 2.67% anual.

h. El 15 de diciembre de 2017, Majahua Resorts, S. A. de C. V. celebró un contrato de crédito simple con Bancomext, 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. La primera disposición de este crédito se realizó el 18 de octubre de 2019. Al 31 de diciembre de 2019, el saldo del valor nominal del préstamo es de Dls.24,709.

   El valor razonable del préstamo al 31 de diciembre de 2019 asciende a $632,305. El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en los flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 6.02% anual

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, 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	
	2019	2018
Anticipos de clientes por servicios hoteleros	$ 521,975	$ 440,479
Anticipos de clientes para compra de residencias	624,766	510,330
	$ 1,146,741	$ 950,809

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, el movimiento de los anticipos de clientes para compra de residencias se muestra a continuación:

	31 de diciembre de	
	2019	2018
Al inicio del año	$ 510,330	$ 179,035
Anticipos recibidos de clientes para compra de residencias	215,958	331,295
Aplicación de anticipos por la venta de residencias	(101,522)	
Al final del año	$ 624,766	$ 510,330

Nota 16 - Instrumentos financieros derivados:

Para mitigar el riesgo de fluctuaciones en la tasa de interés, RLH utiliza instrumentos financieros derivados de intercambio swaps para fijar tasas variables.

El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2 de jerarquía establecida para valor razonable, basado en flujos descontados.

En la siguiente tabla se muestran los instrumentos financieros que cubren fluctuaciones a través de swaps de tasas de interés que tiene contratados RLH, de los cuales se detallan los datos más relevantes:

	Nocional	Fecha de		Tasa		Valor razonable al 31 de diciembre de	
Compañía	Pesos	Contratación	Vencimiento	Fija	Variable	2019	2018
Mayakoba Thai	$180,640	24-jul-18	09-may-27	3.02%	1.90%	($ 11,310)	($ 4,120)
Mayakoba Thai	120,426	24-jul-18	09-may-27	3.02%	1.90%	(7,676)	(2,919)
Islas de Mayakoba	764,538	14-dic-18	15-jun-27	2.99%	2.14%	(56,206)	5,887
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	911,094	20-sep-16	20-mar-22	1.32%	1.91%	6,341	35,972
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	155,826	20-dic-18	20-mar-25	3.14%	1.91%	(32,548)	(12,265)
Inalmex	280,718	26-jun-18	24-nov-25	3.03%	1.91%	(27,213)	(8,874)
Inalmex	631,616	1-mar-17	24-nov-23	2.32%	1.91%	(14,306)	7,540
Hotel Villa Magna	549,646	1-mar-18	1-mar-25	0.89%	0.00%	(13,425)	
Hotel Villa Magna	151,740	1-mar-19	1-mar-33	1.41%	0.00%	(24,341)	
Hotel Villa Magna	701,386	1-mar-19	1-mar-33	0.91%	0.00%	(32,238)	
Instrumentos financieros (pasivos) activos - Neto						($ 212,922)	$ 21,221

Análisis de sensibilidad

Se realizó un análisis de sensibilidad tomando en cuenta los siguientes escenarios de tasa de interés: +10 puntos base y -10 puntos base. Se considera que este análisis refleja la pérdida o ganancia potencial de cada instrumento financiero derivado, dependiendo de la posición que se tiene al 31 de diciembre de 2019, pretendiendo reflejar escenarios estáticos que pueden suceder o no.

Compañía	Valor razonable	+10 pb	-10 pb
Mayakoba Thai	($ 18,986)	($ 10,225)	($ 11,978)
Islas de Mayakoba	(56,206)	(51,699)	(60,868)
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	6,341	8,213	4,601
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	(32,548)	(29,739)	(34,274)
Inalmex	(27,213)	(24,851)	(29,105)
Inalmex	(14,306)	(11,637)	(16,030)
Hotel Villa Magna	(13,425)	(21,846)	(26,696)
Hotel Villa Magna	(24,341)	(22,141)	(27,471)
Hotel Villa Magna	(32,238)	(28,057)	(43,909)
Total	($ 212,922)	($191,982)	($245,730)
Variación		$ 20,940	($ 32,808)
Efecto en el estado de resultados, neto de impuestos		$ 14,658	($ 22,966)

Nota 17 - Beneficios a los empleados:

La obligación por beneficios definidos (OBD) al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, ascendió a $29,101 y $24,313, respectivamente. El movimiento en la OBD durante el año es como sigue:

	31 de diciembre de	
	2019	2018
Al 1 de enero	$ 24,313	$ 5,627
Incremento a través de adquisición de negocios		18,464
Costo del servicio corriente	706	759
Costo de interés	2,055	449
Remediciones:		
Por cambios en supuestos financieros	2,936	36
Pagos con cargo a la provisión	(909)	(1,022)
Al 31 de diciembre	$ 29,101	$ 24,313

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

	31 de diciembre de	
Concepto	2019	2018
Tasa de descuento nominal utilizada para reflejar el valor presente de las obligaciones	8.00%	9.00%
Tasa de incremento nominal en los niveles de sueldos futuros	4.50%	4.50%
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:

	31 de diciembre de	
Por cobrar a corto plazo:	2019	2018
FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V., negocio conjunto	$ 46,348	$ 34,317
Por cobrar a largo plazo:		
FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V., negocio conjunto	$ 226,386	$ 253,065

Estas cuentas por cobrar corresponden a la compra de los derechos de cobro por Dls.12,012 al 31 de diciembre de 2019 (Dls.12,857 al 31 de diciembre de 2018), los cuales se encuentran valuados a valor razonable con base en flujos de efectivo descontados utilizando una tasa de descuento de 5.1% 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.

	31 de diciembre de	
Por pagar a corto plazo:	2019	2018
Nayarasa, S. de R.L. de C.V., parte relacionada **	$ 221,054	$ 221,054
Otras partes relacionadas	625	
	$ 221,679	$ 221,054

** Corresponde al pasivo por la compra del Terreno Villas Mandarina.

b. Las principales operaciones celebradas con partes relacionadas corresponden a:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
Gastos:	2019	2018
Costo del plan de compensación	$ 602,445	$ 1,122,975
Remuneraciones al personal clave de la gerencia	12,739	140,452
Otras transacciones:	$ 615,184	$ 1,263,427
Honorarios por servicios administrativos y asistencia técnica	$ 108,193	$ 103,709
Adquisición del Terreno Mandarina	8,346	982,722
Adquisición del Terreno Villas Mandarina		221,054
Otras inversiones en el Desarrollo Mandarina	6,298	55,670
Anticipos de comisiones		71,503
Ingreso por intereses de préstamo a accionista	18,291	
Inversiones en el Hotel One & Only Mandarina	6,298	
	$ 147,426	$ 1,434,658

Nota 19 - Plan de compensación:

Con la finalidad de: (i) alinear completamente los intereses de los accionistas con ciertos directivos, empleados y asesores de RLH (los Beneficiarios), (ii) reducir las necesidades de caja, y (iii) adaptar la gestión de RLH 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 (el plan de compensación). Los Beneficiarios del plan de compensación son ciertos funcionarios clave de RLH 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, RLH 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 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, en su opinión, es justa desde el punto de vista financiero para los accionistas de RLH.

Como resultado, RLH acordó como parte del 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 RLH, 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 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 plan de compensación ascendió a $1,718,176, de los cuales $1,317,056 se aplicaron al rubro de otras reservas de capital, el cual se está amortizando en los resultados de cada ejercicio.

El 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 RLH, las acciones otorgadas serían repartidas entre el grupo de beneficiarios que continúen prestando sus servicios, y en última instancia, RLH podría recomprar las acciones si no estuvieren los Beneficiarios en las fechas de devengo.

Las 40,662,089 acciones materia del 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 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 RLH, mientras que el 10% restante será pagado solo en caso de que los Beneficiarios continúen prestando servicios a, o trabajando para RLH 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 plan de compensación:

	Acciones	Efectivo	Total
Plan de compensación	$ 1,240,194	$ 401,120 *	$ 1,641,314
Impuestos retenidos	76,862		76,862
Total plan de compensación	1,317,056	401,120	1,718,176
Aplicado a resultados en 2018 **	(829,916)	(293,059)	(1,122,975)
Saldo por devengar al 31 de diciembre de 2018	487,140	108,061	595,201
Efecto de revaluación		9,054	9,054
Aplicado a resultados en 2019 ***	(487,140)	(115,305)	(602,445)
Cancelación por retiro anticipado ****		(1,810)	(1,810)
Saldo por devengar al 31 de diciembre de 2019	$ -	$ -	$ -

* 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.

*** Incluye la parte proporcional del plan por los tramos que serían liberados al 31 de diciembre de 2020 y de 2021 por la cantidad de $330,357.

**** Corresponde a la cancelación de la parte proporcional de la deuda correspondiente a la salida anticipada de un empleado.

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 y en 2019	(40,662,089)	(790,234)
Acciones por liberar al 31 de diciembre de 2019	-	$ -

Como se menciona en la Nota 1, el 11 de diciembre de 2019, mediante Asamblea General Ordinaria de Accionistas se aprobó la modificación del plan de compensación, a efectos de, entre otros, permitir la aceleración del saldo por devengar del plan y la cancelación de las restricciones de venta de las acciones de los Beneficiarios del plan. En consecuencia, el plan se encuentra totalmente devengado y todas las acciones que RLH tenía depositadas en fideicomisos se encuentran liberadas al 31 de diciembre de 2019.

Nota 20 - Capital contable:

Con fecha 25 de julio de 2019, los accionistas de RLH celebraron una Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas, mediante la cual se acordó lo siguiente:

i. Se resuelve cancelar 33,404,817 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de la Serie "A", representativas de la parte fija del capital social, que no fueron suscritas y exhibidas derivado del aumento de capital social del 2 de marzo de 2018, cancelándose el capital social autorizado de la sociedad en la cantidad de $300,643.

ii. Se aprueba incrementar la parte fija del capital social en $236,842, que está representado por 26,315,789 acciones, ordinarias, nominativas, de la Serie "A", sin expresión de valor nominal, a un valor de suscripción de $9 pesos por acción, más una prima en suscripción de acciones de $263,158.

    El capital social suscrito y pagado, correspondiente a este aumento de capital, asciende a $67,499 y la prima pagada a $74,998 para un total de $142,497.

Con fecha 2 de marzo de 2018 los accionistas de RLH 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 del plan de compensación (véase Nota 19), el cual menciona que ciertos funcionarios clave de RLH 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, 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 plan de compensación aportarán la cantidad de $1,240,194 de los cuales: 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 plan de compensación.

c. Hasta $4,512,000 que aportarán los demás accionistas de RLH, 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 suscrito y exhibido de RLH al 31 de diciembre de 2019 se integra por 892,309,446 acciones nominativas de la Serie "A", ordinarias y sin expresión de valor nominal, con un valor de $8,030,785, como sigue:

Número de acciones	Descripción	Importe
911,125,359	Capital social fijo sin derecho a retiro	$8,200,128
(18,815,913)	Capital social suscrito no exhibido	(169,343)
892,309,446	Capital social suscrito y exhibido	$8,030,785

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

Al 1 de enero de 2018	552,812,494
Acciones emitidas por aumento de capital	365,401,893
Al 31 de diciembre de 2018	918,214,387
Acciones emitidas por aumento de capital	26,315,789
Cancelación de acciones suscritas no exhibidas	(33,404,817)
Al 31 de diciembre de 2019	911,125,359

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 RLH 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 mexicanas que se encuentren sujetas al pago adicional del 10% sobre los dividendos o utilidades distribuidos, siempre y cuando se cumplan ciertos requisitos.

Durante 2019 y 2018 se recibieron aumentos de capital de la participación no controladora por $493,725 y $34,802, respectivamente, así como una disminución de capital social por $32,170 en 2019.

A continuación se muestra la conciliación del rubro de otras reservas de capital:

	Plan de compensación	Efecto de conversión de operaciones extranjeras	Otros	Total
Saldo al 1 de enero de 2018	$ -	$ 334,915	$ 15,445	$ 350,360
Plan de compensación	(1,317,056)			(1,317,056)
Aplicación a resultados del plan de compensación	829,916			829,916
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		329,251		329,251
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos			3,441	3,441
Saldo al 31 de diciembre de 2018	(487,140)	664,166	18,886	195,912
Aplicación a resultados del plan de compensación	487,140			487,140
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		(473,514)		(473,514)
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos			(162,716)	(162,716)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	$ -	$ 190,652	($143,830)	$ 46,822

Nota 21 - Gastos corporativos:

Los gastos corporativos se integran como sigue:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2019	2018
Costo del plan de compensación (Nota 19)	$ 602,445	$ 1,122,975
Gastos corporativos	230,380	196,892
Gastos de adquisición de negocios *	15,779	68,319
Gastos de emisión de acciones no capitalizables	8,916	28,686
Otros gastos relacionados con el nuevo plan de compensación		25,793
Gastos de refinanciación	14,939	4,365
Total	$ 872,459	$ 1,447,030

* Este rubro incluye los gastos efectuados en la adquisición de la participación no controladora y otros activos relacionados con el Entorno Mayakoba, del Hotel Villa Magna y L6 en 2018. Véase Nota 1.

Nota 22 - Otros ingresos (gastos):

Los otros ingresos (gastos) se integran como sigue:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2019	2018
Resultado por compras ventajosas en combinación de negocios (Nota 1)	$ -	$ 331,705
Otros ingresos	15,666	20,527
	$ 15,666	$ 352,232

Nota 23 - Conciliación de la deuda:

	31 de diciembre de	
	2019	2018
Deuda al 1 de enero	$ 6,962,358	$ 4,323,596
Obtención de préstamos bancarios	515,915	1,837,662
Préstamos provenientes de combinación de negocios		1,833,733
Pagos de préstamos	(320,154)	(988,852)
Amortización de costos de apertura	(22,579)	(101,933)
Fluctuación cambiaria de los préstamos bancarios no realizada	(355,014)	58,152
Deuda al 31 de diciembre	$ 6,780,526	$ 6,962,358

Nota 24 - Impuestos a la utilidad:

Al 31 de diciembre de 2019 RLH y sus subsidiarias determinaron utilidades fiscales de $1,369,633 contra las cuales se aplicaron pérdidas fiscales pendientes de amortizar por $998,007 y obtuvieron pérdidas fiscales por $3,197 (pérdidas fiscales de $1,787,101 y utilidades fiscales de $797,022 contra las cuales se aplicaron pérdidas pendientes de amortizar por $487,151 en 2018). 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	
	2019	2018
ISR causado	$ 145,014	$ 68,177
ISR diferido	(60,801)	99,811
Total	$ 84,213	$ 167,988

El movimiento de impuestos diferidos es el siguiente:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2019	2018
Al 1 de enero	($1,493,400)	($ 962,157)
Crédito (cargo) al estado consolidado de resultados	60,801	(99,811)
Otras reservas de capital *	115,685	
Impuesto diferido de las combinaciones de negocios (Nota 1)		(431,432)
Al 31 de diciembre	($ 1,316,914)	($1,493,400)

* Incluye un impuesto diferido de coberturas de flujos de efectivo por $76,057.

El saldo de impuestos diferidos activos y pasivos se muestra a continuación:

	31 de diciembre de	
	2019	2018
Impuestos diferidos activos	$ 246,302	$ 212,708
Impuestos diferidos pasivos	(1,563,216)	(1,706,108)
Impuestos diferidos pasivos - Neto	($ 1,316,914)	($1,493,400)

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 los impuestos diferidos activos y pasivos 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 2018	Movimiento del año	Al 31 de diciembre de 2019
Provisiones de gastos	$ 80,712	$ 21,486	$ 102,198
Pérdidas fiscales por amortizar	911,178	(220,527)	690,651
Anticipos de clientes	140,650	32,578	173,228
Participación de los trabajadores en las utilidades	1,977	1,380	3,357
Instrumentos financieros derivados		65,312	65,312
Reserva para deterioro de cuentas por cobrar	105		105
Impuestos diferidos activos	1,134,622	(99,771)	1,034,851
Inmuebles, mobiliario y equipo	(2,528,924)	295,005	(2,233,919)
Inventario inmobiliario	(76,163)	(22,691)	(98,854)
Pagos anticipados	(22,935)	3,943	(18,992)
Impuestos diferidos pasivos	(2,628,022)	276,257	(2,351,765)
Impuestos diferidos pasivos - Neto	($ 1,493,400)	$ 176,486	($1,316,914)

	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 deterioro de cuentas por cobrar	176		(71)	105
Impuestos diferidos activos	862,999	425,163	(153,540)	1,134,622
Inmuebles, mobiliario y equipo	(1,803,912)	(781,572)	56,560	(2,528,924)
Inventario inmobiliario		(76,163)		(76,163)
Pagos anticipados	(21,244)	1,140	(2,831)	(22,935)
Impuestos diferidos pasivos	(1,825,156)	(856,595)	53,729	(2,628,022)
Impuestos diferidos pasivos - Neto	($ 962,157)	($ 431,432)	($ 99,811)	($1,493,400)

Al 31 de diciembre de 2019, RLH y sus subsidiarias tienen pérdidas fiscales por un total de $5,426,695, cuyo derecho a ser amortizadas contra utilidades futuras caduca como se muestra a continuación:

Año de la pérdida	Importe actualizado	Año de caducidad
2010	$ 107,912	2020
2011	638,778	2021
2012	33,206	2022
2013	735,013	2023
2014	49,714	2024
2015	167,171	2025
2016	613,347	2026
2017	457,896	2027
2018	1,810,142	2028
2019	3,164	2029
	810,352 *	
	$5,426,695	

* 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.

RLH no consideró en su cálculo de impuestos diferidos un importe de $2,989,466 al 31 de diciembre de 2019 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 25 - Participación de los Trabajadores en las Utilidades (PTU):

RLH a través de sus subsidiarias está sujeta al pago de la PTU, la cual se calcula aplicando los procedimientos establecidos por la LISR.

En 2019 RLH a través de sus subsidiarias determinó una PTU de $10,769 y ($6,758 en 2018), 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 26 - Contingencias:

Durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y de 2018, RLH y sus subsidiarias se encuentran involucradas en varios juicios y reclamaciones laborales derivados del curso normal de sus operaciones, por los cuales ha reconocido una provisión de $10,722, la cual se encuentra registrada en el rubro de cuentas por pagar y gastos acumulados.

Nota 27 - 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 2019 y de 2018, 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	
Pérdida por acción básica:	2019	2018
Pérdida neta del año atribuible a la participación no controladora	($ 544,875)	($ 723,751)
Promedio ponderado de las acciones comunes en circulación	855,008,148	799,873,604
Pérdida por acción básica	($ 0.64)	($ 0.90)
Pérdida por acción diluida:		
Pérdida neta del año atribuible a la participación no controladora	($ 544,875)	($ 723,751)
Promedio ponderado de las acciones comunes en circulación	887,036,502	828,095,694
Pérdida por acción diluida	($ 0.61)	($ 0.87)

Nota 28 - Evento posterior:

El 31 de enero de 2020, RLH firmó un contrato de gestión con Rosewood Hotels and Resorts, B.V. (el Operador) para operar el Hotel Villa Magna ubicado en Madrid, España. El hotel será operado bajo la marca Rosewood Villa Magna, una vez finalizada la renovación del hotel que se llevará a cabo antes del 1 de octubre de 2021. Dicha renovación se realizará sin cerrar el hotel y ascenderá a un importe mínimo de €15,000 euros, de los cuales el Operador aportará €7,500 euros.

Nota 29 - Autorización de la emisión de los estados financieros consolidados:

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión 24 de febrero de 2020, 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.

* * * * *