

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	20
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	22
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	24
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	25
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto	27
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	29
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior	32
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	35
[700002] Datos informativos del estado de resultados	36
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	37
[800001] Anexo - Desglose de créditos	38
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera	40
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto.....	41
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados	42
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	47
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos	51
[800500] Notas - Lista de notas.....	52
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	61
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	62

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

- En cuanto al desarrollo del hotel Rosewood Mandarin, durante el primer trimestre del 2017 se comenzó con el proceso de selección de arquitecto y equipo técnico para el hotel. Se tiene previsto que dicho proceso, así como la ejecución de los estudios técnicos iniciales y el diseño conceptual, concluyan durante el 2017. · A 31 de marzo de 2017, RLH cuenta con 3 activos: 1 hotel en operación – Four Seasons Ciudad de México – (240 cuartos), 1 hotel en fase de desarrollo – One&Only Mandarin – (120 habitaciones[1]), y 1 hotel a ser desarrollado – Rosewood Mandarin – (127 cuartos).
- Luego de que RLH firmara con OHL el contrato de compraventa para la adquisición del 51% de Mayakoba el 20 de diciembre de 2016, durante el primer trimestre del 2017 se logró obtener la autorización de la Comisión Federal de Competencia Económica (“COFECE”) para proceder con la transacción y se espera cerrarla a finales de abril de 2017.
- Respecto al primer trimestre de 2017, la ocupación fue de 66.0%, aumentando 3.8 pp comparado con el primer trimestre del 2016. El RevPAR en moneda local se ubicó en Ps. \$4,395.2, un 11.5% por encima del mismo período en el año anterior. La tarifa promedio del hotel Four Seasons se ubicó en Usd. \$328.7 (Ps. \$6,662.3), un 6.5% por debajo en Usd. y un 5.1% por encima en moneda local con respecto al mismo período en el año anterior.
- El restaurante Zanaya del Four Seasons Ciudad de México, que inició formalmente sus operaciones en julio de 2016, registró durante el primer trimestre de 2017 un incremento en ingresos de 91.6% en moneda local comparado con el antiguo restaurante, Reforma 500, en el mismo período en el 2015, culminando un exitoso relanzamiento.
- En cuanto al hotel One&Only Mandarin, luego de finalizar el diseño esquemático en el trimestre anterior conjuntamente con Rick Joy Architects (“RJA”), nuestro equipo interno de desarrollo y el resto de nuestros asesores, se ha continuado con la construcción de las habitaciones muestra. También, continuaron las labores de mercadeo para la preventa de las villas residenciales con marca One&Only, logrando conseguir firmar acuerdos de intención de compra durante el trimestre por 2 villas adicionales (6 en total, contando las del trimestre pasado). Finalmente, las obras de infraestructura que iniciaron durante el segundo trimestre del 2016 han continuado dentro de presupuesto y cronograma planificado.

[1] Equivalente a 115 llaves considerando que cinco de sus suites tienen 2 habitaciones

Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

RLH Properties es una sociedad que está enfocada en la adquisición y desarrollo de activos hoteleros de ciudad y playa dentro del segmento de hoteles alto, ubicados en los principales centros urbanos y en los principales destinos turísticos de México y el Caribe, ya sea en zonas estratégicas difíciles de replicar, con distintas barreras a la entrada, o bien que presentan poca oferta relativa a la demanda actual y potencial.

El segmento alto de hoteles se refiere a aquellos con una ubicación AAA y que son operados por marcas reconocidas mundialmente. La Sociedad cuenta con un modelo de negocio flexible pues busca la inversión en activos hoteleros operados por distintas marcas hoteleras de prestigio internacional, sin estar obligada a hacerlo con alguna persona en particular.

Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

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

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

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

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

- Identifica los terrenos que sean atractivos para el desarrollo de hoteles en el segmento alto. Tal como se describe más adelante, RLH cuenta con el respaldo de su accionista Actur y cuenta con un derecho de preferencia para adquirir terrenos hoteleros desarrollados por Actur. Asimismo, se espera que los criterios de inversión para las últimas fases de desarrollo de Actur y RLH estén alineados.
- 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.

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

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

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

Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad [bloque de texto]

Al 31 de marzo de 2017 la Emisora está enfocada a llevar a cabo una emisión de acciones mediante una Oferta Pública Subsecuente cuyos recursos que se obtengan serán destinados al crecimiento del portafolio hotelero de la Emisora.

Luego de que RLH firmara con OHL el contrato de compraventa para la adquisición del 51% de Mayakoba el 20 de diciembre de 2016, durante el primer trimestre del 2017 se logró obtener la autorización de la Comisión Federal de Competencia Económica ("COFECE") para proceder con la transacción y se espera cerrarla a finales de abril de 2017.

Riesgos relacionados con nuestro negocio y la industria

La Emisora está expuesta a diversos riesgos relacionados con la industria hotelera, debido a que el único activo que genera ingresos es el Hotel Four Seasons y a que sus adquisiciones o desarrollos futuros, incluyendo el Terreno OOM y el Terreno Rosewood Mandarin, podrían estar en el mismo sector.

El Hotel Four Seasons (y a su vez la Emisora ya que en el 2016 el Hotel Four Seasons fue su único activo que genera ingresos), el Proyecto One & Only Mandarin derivado de la adquisición del Terreno OOM y el Hotel Rosewood Mandarin derivado de la adquisición del Terreno Rosewood Mandarin, están expuestos a diversos riesgos relacionados con la industria hotelera, incluyendo los siguientes:

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

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

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

A la fecha, nuestros ingresos dependen totalmente de la operación del Hotel Four Seasons. En caso de terminación del contrato de operación del Hotel Four Seasons o de suspensión total o parcial de las operaciones del Hotel Four Seasons por cualquier motivo, nuestros ingresos, situación financiera, liquidez y estado de resultados se verían afectados de manera adversa y significativa. Debido a esta concentración de activos a la fecha del presente Reporte Anual, la Emisora está especialmente expuesta a los factores adversos que afectan a México y particularmente a la Ciudad de México, incluyendo las posibles contracciones de la economía, los acontecimientos de orden político o social y las percepciones del público en cuanto al nivel de seguridad. La economía nacional se vio afectada en forma adversa y significativa por la crisis financiera a nivel global. La recesión económica representó múltiples retos para los propietarios y administradores de hoteles. Asimismo, la crisis representó retos e inclusive la quiebra de empresas relacionadas con la aviación y el turismo en general. Entre otras cosas, la Emisora está expuesta a las fluctuaciones de los índices de empleo, tipo de cambio e inflación, que afectan los niveles de gasto de las empresas y de los individuos. Los cambios económicos o políticos que ocasionen una disminución en los niveles de ingreso disponible o de la confianza de los consumidores o del sector empresarial, podrían afectar la demanda de viajes de negocios o de turismo. La demanda de alojamiento se ha visto y se prevé que seguirá viéndose afectada por éstas y otras circunstancias similares, que podrían afectar en forma adversa y significativa nuestras actividades, situación financiera, liquidez, resultados de operación y el valor del Hotel Four Seasons. La industria del alojamiento y del turismo en general ha sido y podría continuar siendo afectada por éstas y otras circunstancias, mismas que podrían tener un efecto adverso y significativo en nuestros resultados, situación financiera o liquidez.

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

Actualmente, nuestra estrategia de negocios, operaciones y crecimiento dependen de contratos celebrados con Four Seasons (México), Kerzner y Rosewood.

La operación del Hotel Four Seasons y nuestro crecimiento y planes de expansión dependen en gran medida de los contratos celebrados con Four Seasons (México). A pesar de ser propietarios de manera indirecta del Hotel Four Seasons, el mismo opera bajo la marca "Four Seasons", misma que es propiedad de una empresa ajena a nosotros con la que únicamente tenemos una relación contractual. Nuestra capacidad de prestar servicios en el Hotel Four Seasons depende, en gran medida, de nuestra capacidad para mantener los contratos celebrados con Four Seasons (México) y del cumplimiento de esta contraparte de sus obligaciones bajo dicho contrato. En caso de terminación o falta de renovación de este contrato, nuestros resultados de operación, situación financiera o liquidez podrían verse afectados de manera adversa y significativa.

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

Actualmente Vertex mantiene una participación como accionista preferente en Inalmex, la empresa propietaria del Hotel Four Seasons. En virtud de los acuerdos celebrados con Vertex, la Emisora tiene la opción, mas no la obligación, de comprar la totalidad de la participación de Vertex en Inalmex a partir del 15 de mayo de 2017. Si la Emisora no ejerce la opción de compra, Vertex tendrá el derecho de poner a la venta el Hotel Four Seasons a partir del 18 de mayo de 2018. En caso que la Emisora no pudiera ejercer la opción de compra y Vertex decidiera vender el Hotel Four Seasons y la Emisora decidiera no ejercer sus derechos de primera oferta y del tanto, esto podría tener como resultado una afectación negativa en la situación financiera de la Emisora. La Emisora tiene la intención de ejercer la opción de compra por las acciones en propiedad de Vertex utilizando parte de los recursos de la Oferta Pública para este fin.

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

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

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

El mercado de alojamiento del segmento alto en la Ciudad de México tiene diversos competidores. Competimos con empresas mexicanas y extranjeras. Nuestra estrategia de crecimiento contempla llevar a cabo adquisiciones de otros hoteles del segmento alto en el futuro. No sabemos si seremos capaces de consumir dichas adquisiciones o integrarlas exitosamente a nuestras operaciones debido a ciertas restricciones en materia de competencia económica en México.

Nuestra capacidad para crecer exitosamente mediante adquisiciones o construcciones de nuevos hoteles depende de nuestra capacidad para identificar, negociar, consumir e integrar proyectos adecuados, así como de nuestra capacidad para obtener el financiamiento necesario. Dichos esfuerzos podrían ser costosos y tomar tiempo, afectar nuestras operaciones cotidianas y distraer recursos administrativos. Si no somos capaces de integrar de manera efectiva cualquier negocio adquirido podríamos vernos afectados de forma adversa. Asimismo, algunos de nuestros competidores podrían tener acceso a mejores fuentes de capital y de financiamiento que pudiera darles ventajas competitivas.

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

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

Adicionalmente, en caso de que existan condiciones económicas adversas a nivel mundial o local, nuestros posibles huéspedes podrían verse perjudicados, lo que podría afectar de forma negativa la ocupación del Hotel Four Seasons, así como nuestra liquidez, 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, sino que también podría tener como resultado el retraso de pagos, el incremento del riesgo crediticio y posibles bancarrotas de nuestros clientes y proveedores. Nuestra estructura de costos podría verse afectada por desaceleraciones económicas lo cual podría incrementar también el riesgo de contraparte en inversiones realizadas en efectivo. Diversas situaciones económicas adversas a nivel mundial o local podrían afectar los costos de nuestras pólizas de seguro o nuestra capacidad para contratar y mantener coberturas adecuadas de los riesgos asociados con el Hotel Four Seasons si se reducen las calificaciones de las compañías aseguradoras que contratamos o si se inicia algún procedimiento de concurso mercantil o bancarota en contra de las mismas.

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

El Hotel Four Seasons, así como el Hotel O&OM y el Hotel Rosewood Mandarin, así como nuestras inversiones hoteleras futuras, están y estarán sujetos al cumplimiento de diversas leyes.

El Hotel Four Seasons, el Hotel O&OM y el Hotel Rosewood Mandarin, así como nuestras inversiones hoteleras futuras, están sujetas a leyes, ordenamientos y reglamentos en materia fiscal, ambiental, laboral, sobre facilidades de acceso para personas discapacitadas, la igualdad de oportunidades en el empleo y la salud y seguridad en el lugar de trabajo, y de protección civil y al consumidor, así como a disposiciones y requisitos de carácter general en materia de construcción y uso de suelo en la Ciudad de México y la Riviera Nayarit, 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, el Hotel O&OM el Hotel Rosewood Mandarin o adquisiciones futuras, o que no se expedirán disposiciones adicionales que puedan involucrar retrasos o costos adicionales para la operación del Hotel Four Seasons, el Hotel O&OM, el Hotel Rosewood Mandarin o de nuestras inversiones hoteleras futuras.

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

En materia de regulación ambiental, el Gobierno Federal ha implementado disposiciones que imponen obligaciones de planeación, evaluación de riesgos y elaboración de estudios de impacto ambiental con respecto a la contaminación del aire, las zonas naturales protegidas, la protección de la flora y fauna, la conservación y el uso racional de los recursos naturales y la contaminación del suelo, entre otras. El Hotel Four Seasons (y, en su caso de nuestras inversiones hoteleras futuras) están regulados por las leyes, ordenamientos y reglamentos vigentes en la Ciudad de México y la Riviera Nayarit, los cuales podrían hacer responsable a la Emisora de los costos de remoción o limpieza de sustancias peligrosas o tóxicas ubicadas dentro o debajo del Hotel Four Seasons o de nuestras inversiones hoteleras futuras, independientemente de que tenga o haya tenido conocimiento y sea o haya sido responsable de la presencia de dichas sustancias. La presencia de sustancias peligrosas o tóxicas, o la falta de remoción adecuada de las sustancias encontradas, podrían poner en riesgo la capacidad de la Emisora para desarrollar o utilizar el Hotel Four Seasons o nuestras inversiones hoteleras futuras o para ofrecerlo en garantía de cualquier financiamiento. Las autoridades federales tales como la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, la Comisión Nacional del Agua, así como las autoridades de la Ciudad de México, están facultadas para interponer procedimientos de orden civil, administrativo y penal en contra de las empresas que violen la legislación ambiental y, además, pueden suspender cualquier desarrollo que no cumpla con dicha legislación. Las futuras reformas o adiciones a la

legislación en materia ambiental, el descubrimiento de contingencias ambientales actualmente desconocidas o las exigencias adicionales que impongan las autoridades con base en la legislación actual o futura, podrían tener un efecto adverso y significativo en la situación financiera y los resultados de operación de la Emisora.

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

Legislación aplicable al desarrollo de proyectos hoteleros

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

Asimismo, la viabilidad de los desarrollos hoteleros puede depender de la obtención de permisos, autorizaciones, concesiones, contratos otorgados por autoridades gubernamentales locales o federales, acuerdos con ejidatarios y acuerdos con comuneros, los cuales imponen un alto nivel de obligaciones. Si algún desarrollo hotelero llegara a incumplir con éstos, dichos desarrollos podrían estar sujetos a multas o se podrían perder los derechos para desarrollar el proyecto hotelero, o ambos o incluso los inmuebles podrían ser clausurados. Las concesiones, permisos, autorizaciones o contratos celebrados con el gobierno podrían también contener cláusulas más favorables para la entidad gubernamental que un contrato comercial típico. Por ejemplo, las concesiones, permisos, autorizaciones o contratos podrían facultar al gobierno a rescindir la concesión, permiso, autorización o contrato en ciertas circunstancias (como lo pudieran ser razones de interés público) sin requerir el pago de una compensación adecuada. Adicionalmente, las entidades gubernamentales que actúen como contrapartes en dichas concesiones, permisos, autorizaciones o contratos podrían tener la facultad discrecional de modificar, incrementar la regulación aplicable o nacionalizar las operaciones de los proyectos hoteleros o implementar leyes, regulaciones o políticas que afecten las operaciones, independientemente de cualesquiera derechos contractuales que tengan las contrapartes gubernamentales. En los casos en que la capacidad para operar un proyecto hotelero dependa de la obtención de una concesión, permiso, autorización o contrato con el gobierno, la concesión, permiso, autorización o contrato con el gobierno podrían restringir la manera de operar el proyecto de forma tal que se afecte el flujo de efectivo o rentabilidad.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La recepción de ingresos por parte de la Emisora depende de que Inalmex distribuya los flujos operativos que reciba.

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

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

Podríamos ser parte de litigios que pudieran afectar de manera negativa nuestras operaciones, situación financiera y liquidez.

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

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

Estamos obligados al pago del impuesto predial respecto del Hotel Four Seasons. Este impuesto predial podría aumentar como resultado de los cambios decretados por autoridades de la Ciudad de México, en el régimen fiscal, la tasa del impuesto o la valuación o revaluación del Hotel Four Seasons por parte de las autoridades fiscales. Por tanto, el importe del gasto por el impuesto predial en períodos futuros podría ser distinto del reportado en el pasado. En caso de que aumente dicho gasto, la situación financiera, los resultados de operación y los flujos de efectivo de la Emisora podrían verse afectados.

Impuestos diferidos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- limitar nuestra capacidad para pagar nuestra deuda actual;
- limitar nuestra capacidad para pagar dividendos;
- incrementar nuestra vulnerabilidad a condiciones adversas económicas y de la industria en general;
- requerir que dediquemos una parte importante de nuestros flujos de efectivo al pago de nuestra deuda, lo cual podría ponernos en desventaja respecto de nuestros competidores con menos deuda;
- limitar nuestra flexibilidad para planear, o reaccionar a cambios en, nuestro negocio y la industria en la que operamos;
- limitar, entre otras cosas, nuestra capacidad para obtener financiamientos adicionales en virtud de las obligaciones financieras y otras obligaciones restrictivas incluidas en nuestros instrumentos de deuda; e
- incrementar el costo de financiamientos adicionales.

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

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

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

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

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

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

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

Renovación de contratos celebrados con operadores.

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

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 Mandarin, una vez que ambos empiecen a operar.

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

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

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

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

sus flujos de efectivo, el precio de sus Acciones y su capacidad para efectuar distribuciones de dividendos, podrían verse afectados en forma adversa.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Podríamos considerar desarrollos o adquisiciones, incluyendo carteras inmobiliarias, en nuevos mercados dentro de México y eventualmente en otros lugares. Cada uno de los riesgos aplicables a nuestra capacidad de adquirir, integrar y operar exitosamente las propiedades en nuestros mercados actuales también es aplicable a nuestra capacidad para adquirir, integrar y operar exitosamente propiedades adquiridas en nuevos mercados. Además, podríamos no tener el mismo nivel de familiaridad con la dinámica y condiciones de nuevos mercados, lo cual podría afectar adversamente nuestra capacidad de crecimiento o para operar en dichos mercados y nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y perspectivas. Podríamos no ser capaces de alcanzar las ganancias deseadas en nuestras inversiones en nuevos mercados. El no tener éxito en la expansión a nuevos mercados podría afectar en forma adversa y significativa nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones, perspectivas y flujo de efectivo, así como el precio de nuestras Acciones.

Los activos inmobiliarios no son líquidos.

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

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

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

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

- la competencia por parte de otros hoteles o infraestructura de alojamiento del segmento alto en donde se ubiquen los desarrollos hoteleros, incluyendo aquella generada por plataformas electrónicas que prestan servicios de búsqueda y reservación de alojamiento del segmento alto en donde se ubiquen los desarrollos hoteleros;

- el impacto que la inseguridad en México pueda tener en el número de visitantes, destino de viajes de negocios, flujo de pasajeros, turistas y viajeros;
- los factores que afecten la calidad de los servicios prestados en los desarrollos hoteleros, incluyendo su ubicación, construcción, equipamiento, decoración, ambientación, amenidades y costo de habitaciones, entre otros;
- los cambios económicos a nivel mundial, nacional o regional en la medida en la que impacten el turismo o viajes de negocio a la Ciudad de México y 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 y 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, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, los relacionados con el personal, energía, agua, seguros y otros gastos de operación, incluso como resultado de la inflación;
- los acontecimientos políticos nacionales e internacionales en tanto afecten de manera adversa el turismo o viajes de negocios en México, la cantidad de viajeros a la Ciudad de México y la Riviera Nayarit, o la capacidad de desplazamiento de las personas en la Ciudad de México o 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, zika, inestabilidad política, la existencia de hostilidades en México, los accidentes ocurridos durante los traslados y los factores climáticos adversos, incluyendo desastres naturales tales como terremotos, huracanes, alteraciones de la playa, entre otros;
- los costos y riesgos relacionados con las remodelaciones, adecuaciones, y adaptaciones del Hotel Four Seasons y con el desarrollo, construcción y puesta en funcionamiento del Hotel Rosewood Mandarin y del Hotel O&OM;
- la no obtención de los permisos necesarios para la construcción del Hotel Rosewood Mandarin y del Hotel O&OM;
- las reformas a leyes, reglamentos y disposiciones en materia fiscal, ambiental, laboral y de uso de suelo en México, así como los costos que se requieran para dar cumplimiento a dichas disposiciones;
- los litigios iniciados por los huéspedes, empleados, socios de negocios y proveedores del Hotel Four Seasons o de la Emisora, o por los propietarios de otros bienes o cualesquiera otras personas con quienes Inalmex, los vehículos propietarios del Hotel Four Seasons, o la Emisora celebren operaciones de negocios;
- las fluctuaciones en los tipos de cambio y la disponibilidad de financiamiento para las inversiones de la Emisora; y
- la situación financiera del sector de la aviación nacional o internacional, el autotransporte terrestre y su impacto en la industria hotelera y del turismo en México, particularmente en la Ciudad de México y la Riviera Nayarit.

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

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

Ingresos totales

Durante el primer trimestre de 2017, los ingresos totales de RLH fueron Ps. \$142.9 millones.

- Ps. \$94.9 millones de ingresos por renta de habitaciones (66.4% de los ingresos totales).

- Ps. \$39.8 millones de ingresos por alimentos y bebidas (27.8% de los ingresos totales).
- Ps. \$8.2 millones de otros ingresos hoteleros (5.7% de los ingresos totales).

Los ingresos totales se incrementaron un 35.1% con respecto del primer trimestre de 2016.

Costos y gastos generales

Durante este periodo, los costos y gastos generales totales de RLH fueron Ps. \$85.8 millones.

- Ps. \$13.3 millones de costos y gastos de habitaciones (15.5% de los costos y gastos generales totales).
- Ps. \$23.0 millones de costos y gastos de alimentos y bebidas (26.8% de los costos y gastos generales totales).
- Ps. \$2.3 millones de costos y gastos de otros departamentos (2.6% de los costos y gastos generales totales).
- Ps. \$40.0 millones de gastos administrativos y operativos recurrentes incluyendo el pago por la gestión hotelera (46.6% de los costos y gastos generales totales).
- Ps. \$3.9 millones de gastos de mantenimiento (4.6% de los costos y gastos generales totales).
- Ps. \$3.3 millones de gastos de electricidad, gas y agua (3.8% de los costos y gastos generales totales).

Los costos y gastos generales incrementaron respecto del primer trimestre de 2016 un 17.9%, sin embargo, estuvieron 1,715 pbs por debajo del incremento en ingresos totales del primer trimestre del 2017, contribuyendo así a la mejora del margen de operación.

Contribución hotelera

La contribución hotelera ascendió durante el primer trimestre de 2017 a Ps. \$57.1 millones (72.8% de incremento respecto al mismo periodo de 2016), representando un margen de 40.0% sobre los ingresos totales, frente al 31.3% del primer trimestre del 2016, 873 pbs por encima.

El aumento en la contribución hotelera se debió, fundamentalmente, al incremento sustancial de los ingresos totales hoteleros en un 35.1% respecto del primer trimestre de 2016, derivado en gran parte por la disponibilidad del 100% del inventario de habitaciones, en tanto que para el mismo periodo en 2016 se contaba con 46 habitaciones de media fuera del inventario por estar en proceso de renovación.

Resultado Neto de Operación (Net Operating Income - NOI)

Durante el primer trimestre el resultado neto de operación ascendió a Ps. \$57.1 millones, un 72.8% por encima del mismo periodo en el 2016, principalmente derivado de una mayor contribución hotelera como se mencionó anteriormente.

Gastos Corporativos

Durante el primer trimestre los gastos corporativos registrados ascendieron a 30.9 millones de pesos, si bien solo 17 millones solo 17 millones de pesos corresponden a gastos corporativos del primer trimestre de 2017, correspondiendo los restantes 13.9 millones de pesos a otros periodos.

Asignando los 17 millones de pesos de gastos corporativos devengados en el primer trimestre del 2017 a los activos generadores de UAFIDA (esto es, el Hotel Four Seasons de la Ciudad de México) y a los activos que todavía no generan UAFIDA (cash para la adquisición de los activos Mayakoba, One & Only Mandarin y Rosewood Mandarin) en función del capital propio invertido en dichos activos, 1.7 millones de pesos son atribuibles a los activos generadores de UAFIDA

Utilidad antes de financiamiento, intereses, depreciación y amortización recurrente (UAFIDA Recurrente)

La UAFIDA Recurrente fue de Ps. \$26.1 millones durante el primer trimestre de 2017, representando un margen del 18.3% sobre los ingresos totales del mismo periodo, 722 pbs por debajo del dato registrado en primer trimestre de 2016 de 25.5%. Esto se debe principalmente a la incorporación de los gastos corporativos de la sociedad, ya que durante buena parte del primer trimestre de 2016 no se había incurrido en dichos gastos pues se iniciaron a finales del trimestre, y que suponen pagos de nómina, bonos, pagos a los miembros del comité ejecutivo y a los miembros del Consejo de Administración y Practicas Societarias, entre otros.

No obstante lo anterior, considerando los gastos corporativos asignables asignados a activos generadores de UAFIDA, el UAFIDA Recurrente Normalizado sería 55.3 millones de pesos, lo que supone un margen sobre ingresos del 38.7%

Utilidad de operación

La utilidad de operación durante el primer trimestre de 2017 se ubicó en Ps. \$4.5 millones teniendo una disminución de Ps\$10.2 millones comparada con el primer trimestre de 2016 que terminó en Ps. \$14.6 millones, principalmente debido a que los gastos operativos no recurrentes ascendieron a Ps. \$9.9 millones originados por los gastos de la operación de adquisición de negocios en marcha relativos al proyecto Mayakoba en su mayoría.

Pérdida cambiaria

La pérdida cambiaria registrada durante el primer trimestre de 2017 ascendió a 463.5 millones de pesos. No obstante, dicha pérdida cambiaria es *non cash*, es decir no ha supuesto salida de efectivo

La política de la Compañía es mantener la tesorería en la moneda en la que se estima la misma va a ser utilizado, minimizando así el riesgo de sufrir pérdida cambiaria real (cash basis).

En este contexto, dado que la caja actual va a ser en su mayoría utilizada para el pago del precio de la adquisición de los activos Mayakoba y la construcción del Hotel One&Only Mandarin, ambos a ser realizados en dólares americanos, desde el momento en que se produjo la ampliación de capital el pasado mes de noviembre por importe de cerca de 3 mil millones de pesos, la Compañía convirtió la mayoría de dicho importe a dólares americanos a un tipo de cambio medio aproximado de 18.6 pesos por dólar americano. Debido a la depreciación del peso en el cuarto trimestre de 2016, cerrando el año por encima de 20.6 pesos por dólar americano, la Compañía registró una pérdida cambiaria en el cuarto trimestre de 2016 por importe de 405 millones de pesos. No obstante, dicha pérdida cambiaria tampoco supuso entrada de efectivo.

Del mismo modo, dado que el peso se ha apreciado durante este primer trimestre hasta cerrar el mismo a un tipo aproximado de 18.8 pesos por dólar americano, la Compañía ha revertido dicha pérdida cambiaria registrando la correspondiente pérdida cambiaria que, del mismo modo, tampoco ha supuesto salida de efectivo.

Dado que el efectivo existente en moneda extranjera (dólares americanos) va a ser utilizado para realizar pagos en dicha moneda, no se espera que se materialice pérdida ni utilidad cambiaria alguna, tan solo a meros efectos contables.

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

Estado consolidado de situación Financiera Proforma al 31 de marzo de 2016

	Saldos		Ajustes Proforma		Saldos proforma
	Base		debe	haber	
Activo					
Activo Circulante					
Bancos	551,398,129				551,398,129
Clientes y documentos por cobrar	48,928,370				48,928,370
Partes relacionadas	416,890				416,890
Inventarios	3,186,494				3,186,494
Suma el activo circulante	603,929,883				603,929,883
Inmuebles, mobiliario y equipo - neto	1,512,599,300	465,325,000			1,977,924,300
Crédito Mercantil	42,983,793				42,983,793
Activos intangibles	47,277,971				47,277,971

Total Activo	2,206,790,947		2,672,115,9
Pasivo y Capital Contable			
Pasivo a corto plazo:			
Porcion a corto plazo de los préstamos bancarios a largo plazo:	23,092,741		23,092,
Proveedores	5,790,609		5,790,
Cuentas por pagar y gastos acumulados	67,507,730		67,507,
Impuestos por pagar	3,803,071		3,803,
Participación de los trabajadores en las utilidades	430,009		430,
Suma el pasivo a corto plazo	100,624,160		100,624,
Pasivo a largo plazo			
Préstamos bancarios a largo plazo	1,062,765,831		1,062,765,8
Impuestos diferidos	249,266,201		249,266,
Pasivos por acciones preferentes redimibles	190,135,466		190,135,
Beneficios a los empleados	2,564,252		2,564,
Suma el pasivo a largo plazo	1,504,731,750		1,504,731,7
Suma el pasivo	1,605,355,910		1,605,355,9
Capital Contable			
Capital social	635,803,902	465,325,000	1,101,128,9
Prima en suscripción de acciones	183,079,209		183,079,
Otras cuentas de capital	- 17,259,192		- 17,259,
Déficit	- 200,188,882		- 200,188,8
Suma el capital contable	601,435,037		1,066,760,0
Suma el pasivo mas capital contable	2,206,790,947		2,672,115,9

Nota: Los estados financieros proforma adjuntos muestran la adquisición del terreno Rosewood Mandarinina como si la transacción se hubiera efectuado durante el primer trimestre de 2016.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital [bloque de texto]

Efectivo y equivalente de efectivo

RLH cerró el primer trimestre de 2017 con una posición de efectivo y equivalentes de efectivo, incluyendo IVA por acreditar de Ps. \$4,422.7 millones (el IVA acreditable asciende a Ps. \$41.3 millones). Excluyendo el IVA acreditable, la posición de efectivo y equivalentes de efectivo asciende a Ps. \$4,381.4 millones frente Ps. \$4,913.1 millones al 31 de diciembre de 2016, decremento derivado principalmente por i) fluctuación cambiaria negativa por Ps. \$442.9 millones, ii) pago de la comisión por pago anticipado del préstamo con MetLife por Ps. \$51.7 millones, iii) impuestos a la utilidad pagados por Ps. \$29.6 millones y iv) pago de los dividendos preferentes a Vertex por el ejercicio de 2016 que ascendieron a Ps. \$34.6 millones.

Cuentas por cobrar

El rubro de clientes y cuentas por cobrar tuvo un incremento de Ps. \$17.3 millones debido principalmente a i) reconocimiento de un pago anticipado de Ps. \$21.0 millones por la potencial oferta subsecuente de acciones a realizarse en los próximos meses, ii) pago de seguros y fianzas por Ps. \$4.5 millones que se devengarán a resultados de manera mensual, iii) aplicación de la comisión por apertura de crédito con Caixabank contra el préstamo bancario cuyo monto era de Ps. \$19.4 millones y iv) reconocimiento de IVA acreditable por las inversiones realizadas en los hoteles por Ps. \$10 millones.

Partes relacionadas

El rubro de partes relacionadas disminuyó en Ps. \$40.3 millones derivado del cobro del préstamo otorgado a Actur (parte relacionada) con fecha el 11 de enero de 2017.

Activo Fijo

El incremento de Ps. \$34.8 millones en inmuebles, mobiliario y equipo al 31 de marzo de 2017, respecto al 31 de diciembre de 2016 se debe a las inversiones realizadas en el hotel One&Only Mandarinina e inversiones en diseño y construcción de las villas residenciales de marca One&Only.

Deuda bancaria total y neta

Con fecha 16 de febrero de 2017 la Emisora llevó a cabo el pago anticipado del préstamo que tenía con MetLife con un saldo vivo de Ps. \$1,279.5 millones. Para ello, la compañía celebró un crédito sindicado con Caixabank por Usd. \$65 millones, equivalentes al 31 de marzo de 2017 a Ps. \$1,222.3 millones menos la amortización de la comisión por apertura de Ps. \$19.4 millones. Por consiguiente, al 31 de marzo de 2017 la posición de deuda bancaria neta (sin incluir IVA por acreditar) es positiva y se sitúa en Ps. \$3,178.5 millones.

Instrumentos financieros derivados

Al 31 de marzo de 2017, RLH contaba con dos instrumentos financieros derivados (Swaps de tasa de interés) para cubrir el riesgo de la tasa de interés del crédito sindicado contratado con Caixabank e Inbursa. El valor razonable de dichos instrumentos financieros a 31 de marzo de 2017 es de Ps. \$11.8 millones, de los cuales Ps. \$2.2 millones se presentan a corto plazo y Ps. \$9.6 millones.

Nivel de apalancamiento

Al 31 de marzo de 2017, la Compañía no tiene apalancamiento ya que el monto en efectivo y equivalentes de efectivo es superior al monto de la deuda bancaria en un monto de Ps. \$3,178.5 millones.

Pasivo por acciones preferentes redimibles

El decremento en el pasivo por acciones preferentes redimibles contra el 31 de diciembre de 2016 corresponde al pago efectuado a Vertex por Ps. \$34.6 millones menos la provisión del dividendo del primer trimestre de 2017 por Ps \$ 8.3 millones.

El pasivo total registrado en el balance de situación a 31 de marzo de 2017 asciende a Ps. \$198.9 millones y se presenta a corto plazo al ser intención de la Sociedad proceder a la ejecución de compra que tiene sobre dichas acciones preferentes desde mayo a septiembre de 2017.

Capital contable

Respecto del capital contable, al 31 de marzo de 2017 comparado al 31 de diciembre de 2016, la variación se dio en el renglón de déficit acumulado derivado de la pérdida neta del periodo donde el resultado fue de -Ps \$299.8 millones.

Control interno [bloque de texto]

Contamos con políticas de control interno y procedimientos diseñados para proporcionar certidumbre razonable de que nuestras transacciones y otros aspectos de nuestras operaciones se llevan a cabo, son registradas y reportadas conforme a los lineamientos establecidos por nuestra administración con base en la NIIF, las cuales son aplicadas conforme a los lineamientos interpretativos de las mismas.

Las políticas y procedimientos de control interno regulan las transacciones diarias y otorgan una seguridad razonable de la salvaguarda de los activos, la observancia de prácticas operativas y administrativas sanas y la generación periódica de información confiable. La administración de la Emisora cuenta con un calendario de obligaciones y actividades, con formatos y reportes estandarizados y con especificaciones claras relativas a los ciclos de ingresos, gastos, impuestos y verificación de la correcta y válida presentación de la información financiera. Nuestras políticas de control interno se aplican en toda la administración; sin embargo, se enfocan principalmente en la administración de efectivo y valores, control y autorización de cuentas por cobrar, autorizaciones y control de gastos y revisión de ingresos diarios.

Las políticas y procedimientos de control que la administración mantiene, se dividen en los siguientes tipos:

- a. Políticas y procedimientos de control preventivos: son el conjunto de mecanismos y procedimientos que hemos establecido para evitar errores o desviaciones en las operaciones diarias y se llevan a cabo antes de que se realicen o autoricen las transacciones respectivas.
- b. Políticas y procedimientos de control concurrentes: son el conjunto de mecanismos y procedimientos que hemos establecido para que los mismos se lleven a cabo continuamente y se revisen constantemente.

Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

Las inversiones que realiza la Emisora se basan, entre otros factores, en las tasas de rendimiento internas y los múltiplos proyectados de los activos, que a su vez se basan 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 los precios de las rentas y los niveles de arrendamiento 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. 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.

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización: RLH

Periodo cubierto por los estados financieros: 2017-01-01 al 2017-03-31

Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa : 2017-03-31

Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación: RLH

Descripción de la moneda de presentación : MXN

Grado de redondeo utilizado en los estados financieros: PESOS

Consolidado: Si

Número De Trimestre: 1

Tipo de emisora: ICS

Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:

Descripción de la naturaleza de los estados financieros:

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros
[bloque de texto]

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

Análisis de Cobertura

Se confirma que RLH Properties, SAB de CV, lleva a cabo su análisis de cobertura a través de BTG Pactual, Casa de Bolsa, SA de CV, misma Institución Financiera contratada el trimestre anterior.

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	4,381,403,000	4,913,086,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	133,362,000	156,135,000
Impuestos por recuperar	0	0
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	4,206,000	3,201,000
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	4,518,971,000	5,072,422,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	4,518,971,000	5,072,422,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo	2,414,481,000	2,379,721,000
Propiedades de inversión	0	0
Crédito mercantil	42,984,000	42,984,000
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	44,657,000	45,312,000
Activos por impuestos diferidos	5,640,000	6,491,000
Otros activos no financieros no circulantes	0	0
Total de activos no circulantes	2,507,762,000	2,474,508,000
Total de activos	7,026,733,000	7,546,930,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	91,266,000	100,593,000
Impuestos por pagar a corto plazo	8,997,000	32,056,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	44,371,000	1,279,527,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	200,004,000	226,328,000
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	9,120,000	9,120,000
Total provisiones circulantes	9,120,000	9,120,000
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	353,758,000	1,647,624,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	353,758,000	1,647,624,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	1,170,414,000	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	0	0
Otras provisiones a largo plazo	2,772,000	2,772,000
Total provisiones a largo plazo	2,772,000	2,772,000
Pasivo por impuestos diferidos	136,157,000	233,114,000
Total de pasivos a Largo plazo	1,309,343,000	235,886,000
Total pasivos	1,663,101,000	1,883,510,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	3,617,302,000	3,617,302,000
Prima en emisión de acciones	2,319,820,000	2,319,820,000
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	(530,306,000)	(230,518,000)
Otros resultados integrales acumulados	(43,184,000)	(43,184,000)
Total de la participación controladora	5,363,632,000	5,663,420,000
Participación no controladora	0	0
Total de capital contable	5,363,632,000	5,663,420,000
Total de capital contable y pasivos	7,026,733,000	7,546,930,000

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-03-31	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-03-31
Resultado de periodo [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Ingresos	142,914,000	105,805,000
Costo de ventas	0	0
Utilidad bruta	142,914,000	105,805,000
Gastos de venta	38,577,000	29,947,000
Gastos de administración	100,216,000	61,210,000
Otros ingresos	363,000	0
Otros gastos	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	4,484,000	14,648,000
Ingresos financieros	149,632,000	23,407,000
Gastos financieros	547,845,000	31,297,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	(393,729,000)	6,758,000
Impuestos a la utilidad	(95,658,000)	1,707,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	(298,071,000)	5,051,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0
Utilidad (pérdida) neta	(298,071,000)	5,051,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	(298,071,000)	5,051,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0
Utilidad por acción [bloque de texto]		
Utilidad por acción [sinopsis]		
Utilidad por acción [partidas]		
Utilidad por acción básica [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	(0.74)	0.07
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	(0.74)	0.07
Utilidad por acción diluida [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	0.01	0.01
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	0.01	0.01

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-03-31	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-03-31
Estado del resultado integral [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	(298,071,000)	5,051,000
Otro resultado integral [sinopsis]		
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]		
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]		
Efecto por conversión [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	(1,717,000)	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	(1,717,000)	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	(1,717,000)	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-03-31	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-03-31
Total otro resultado integral	(1,717,000)	0
Resultado integral total	(299,788,000)	5,051,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]		
Resultado integral atribuible a la participación controladora	(299,788,000)	5,051,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-03-31	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-03-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	(298,071,000)	5,051,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Operaciones discontinuas	0	0
Impuestos a la utilidad	(95,658,000)	1,707,000
Ingresos y gastos financieros, neto	78,411,000	11,944,000
Gastos de depreciación y amortización	12,153,000	11,968,000
Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
Provisiones	0	0
Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	359,183,000	(9,201,000)
Pagos basados en acciones	0	0
Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
Disminuciones (incrementos) en los inventarios	(1,005,000)	(330,000)
Disminución (incremento) de clientes	818,000	110,000
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(33,301,000)	(6,715,000)
Incremento (disminución) de proveedores	(6,378,000)	(6,979,000)
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	(1,055,000)	20,261,000
Otras partidas distintas al efectivo	0	0
Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
Ajuste por valor de las propiedades	0	0
Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	313,168,000	22,765,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	15,097,000	27,816,000
Dividendos pagados	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses recibidos	0	0
Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	29,650,000	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(14,553,000)	27,816,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
Compras de propiedades, planta y equipo	46,257,000	31,102,000
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
Compras de activos intangibles	0	0
Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-03-31	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-03-31
Compras de otros activos a largo plazo	0	0
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	40,000,000	0
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses cobrados	5,894,000	2,303,000
Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(363,000)	(28,799,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
Importes procedentes de préstamos	20,195,000	31,299,000
Reembolsos de préstamos	0	0
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Dividendos pagados	34,620,000	0
Intereses pagados	59,452,000	14,247,000
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(73,877,000)	17,052,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(88,793,000)	16,069,000
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	(442,890,000)	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(531,683,000)	16,069,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	4,913,086,000	535,329,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	4,381,403,000	551,398,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	3,617,302,000	2,319,820,000	0	(230,518,000)	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	(298,071,000)	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	(1,717,000)	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	(299,788,000)	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	(299,788,000)	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	3,617,302,000	2,319,820,000	0	(530,306,000)	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]	Reserva para catástrofes [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del período	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del período	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]						
	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]							
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	(43,184,000)	(43,184,000)	5,663,420,000	0	5,663,420,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	(298,071,000)	0	(298,071,000)
Otro resultado integral	0	0	0	0	(1,717,000)	0	(1,717,000)
Resultado integral total	0	0	0	0	(299,788,000)	0	(299,788,000)
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	(299,788,000)	0	(299,788,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	(43,184,000)	(43,184,000)	5,363,632,000	0	5,363,632,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	818,883,000	0	0	(205,240,000)	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	5,051,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	5,051,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	(183,079,000)	183,079,000	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	(183,079,000)	183,079,000	0	5,051,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	635,804,000	183,079,000	0	(200,189,000)	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]	Reserva para catástrofes [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del período	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del período	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]						
	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]							
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	(17,259,000)	(17,259,000)	596,384,000	0	596,384,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	5,051,000	0	5,051,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	5,051,000	0	5,051,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	5,051,000	0	5,051,000
Capital contable al final del periodo	0	0	(17,259,000)	(17,259,000)	601,435,000	0	601,435,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	3,617,302,000	3,617,302,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	7	7
Numero de empleados	400	392
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	401,922,000	401,922,000
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	0	38,656,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-03-31	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-03-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]		
Depreciación y amortización operativa	12,153,000	11,968,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2016-04-01 - 2017-03-31	Año Anterior 2015-04-01 - 2016-03-31
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	142,914,000	105,805,000
Utilidad (pérdida) de operación	4,484,000	14,648,000
Utilidad (pérdida) neta	(298,071,000)	5,051,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	(298,071,000)	5,051,000
Depreciación y amortización operativa	12,153,000	11,968,000

[800001] Anexo - Desglose de créditos

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]										
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]				
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]				
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]
Bancarios [sinopsis]															
Comercio exterior (bancarios)															
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Con garantía (bancarios)															
CAIXABANK	SI	2016-11-24	2023-11-24	libor+4.0	0						34,774,000	28,477,000	38,939,000	63,639,000	1,037,109,000
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	34,774,000	28,477,000	38,939,000	63,639,000	1,037,109,000
Banca comercial															
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros bancarios															
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bancarios															
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	34,774,000	28,477,000	38,939,000	63,639,000	1,037,109,000
Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]															
Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios)															
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)															
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (quirografarios)															
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (con garantía)															
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas															
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]															
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo															
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo															
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proveedores [sinopsis]															
Proveedores															
PROVEEDORES	NO	2017-03-31	2017-03-31		1,723,000	0									
TOTAL	NO				1,723,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total proveedores															
TOTAL	NO				1,723,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]															
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo															
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no															

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]					
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
circulantes sin costo																
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total de créditos																
TOTAL	NO				1,723,000	0	0	0	0	0	0	34,774,000	28,477,000	38,939,000	63,639,000	1,037,109,000

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera

	Monedas [eje]				Total de pesos [miembro]
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	
Posición en moneda extranjera [sinopsis]					
Activo monetario [sinopsis]					
Activo monetario circulante	228,449,000	4,273,801,000	0	0	4,273,801,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	228,449,000	4,273,801,000	0	0	4,273,801,000
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	66,731,000	1,248,397,000	0	0	1,248,397,000
Pasivo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total pasivo monetario	66,731,000	1,248,397,000	0	0	1,248,397,000
Monetario activo (pasivo) neto	161,718,000	3,025,404,000	0	0	3,025,404,000

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

	Tipo de ingresos [eje]			Ingresos totales [miembro]
	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	
INGRESOS POR SERVICIOS				
INGRESOS POR SERVICIOS	142,914,000	0	0	142,914,000
TOTAL	142,914,000	0	0	142,914,000

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

Discusión de la administración sobre las políticas de uso de instrumentos financieros derivados, explicando si dichas políticas permiten que sean utilizados únicamente con fines de cobertura o con otro fines tales como negociación [bloque de texto]

Con el objetivo de disminuir los riesgos relacionados con las variaciones de tipo de cambio y tasa de interés, la Compañía hace uso de instrumentos financieros derivados únicamente con fines de cobertura.

Los instrumentos financieros derivados que se han utilizado son: Swaps de tasa de interés.
Los instrumentos financieros derivados son empleados bajo una estrategia de cobertura de flujos de efectivo.

Los instrumentos financieros derivados son negociados en mercados over the counter. Las instituciones financieras y contrapartes con las que la Compañía contrata dichos instrumentos son Banco Inbursa y CaixaBank.

Con el apoyo de los sistemas e indicadores de mercado de terceros independientes, la Compañía realiza las valuaciones sobre todas sus posiciones de manera interna y es el único responsable del resultado de dichas valuaciones, las cuales son revisadas de manera periódica por nuestros auditores externos e internos.

Principales condiciones o términos de los contratos.

Es política de la Compañía que las condiciones de monto, fecha y tasa de interés de la deuda a cubrir preferentemente coincidan con los términos del instrumento de cobertura.

Los principales términos contractuales son:

Swap 1

Contraparte: CaixaBank

Tipo: Swap de tasa de interés

Nocional inicial: 36,000,000 USD

Tasa variable (recibe): Libor 3M

Tasa fija (entrega): 2.323%

Periodicidad de cupón: trimestral

Vencimiento: 24/11/2023

Swap 2

Contraparte: Inbursa

Tipo: Swap de tasa de interés

Nocional inicial: 16,000,000 USD

Tasa variable (recibe): Libor 3M

Tasa fija (entrega): 2.323%

Periodicidad de cupón: trimestral

Vencimiento: 24/11/2023

Procesos y niveles de autorización requeridos por tipo de operación, indicando si las operaciones con derivados obtuvieron previa aprobación por parte del o los comités de auditoría y prácticas societarias: La contratación de instrumentos financieros derivados es realizada por el comité ejecutivo

Procedimientos de control interno para administrar la exposición a los riesgos de mercado y de liquidez.

Riesgos de mercado

a) Riesgo cambiario

La Entidad está expuesta a riesgos por tipo de cambio resultante de la exposición con respecto del dólar estadounidense. El riesgo por tipo de cambio surge principalmente de las inversiones a la vista y de los préstamos contratados en dicha moneda. Sin embargo, el riesgo por tipo de cambio se mitiga debido a que la totalidad de los ingresos por habitaciones son en dólares o denominados en dólares, aunque se cobren en pesos, y son suficientes para cubrir los flujos de los intereses de los préstamos bancarios.

La Administración ha establecido una política que requiere administrar el riesgo por tipo de cambio del peso frente al dólar. La Administración ha continuado con la política de administración de riesgo cambiario que estableció al 31 de diciembre de 2016.

Si el tipo de cambio promedio hubiera fluctuado un 10% arriba o abajo del real, el resultado del periodo se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente \$302,539,823 y \$54,292,230 al 31 de marzo de 2017 y de 2016, respectivamente.

La Entidad tiene los siguientes activos y pasivos en dólares estadounidenses:

31 de marzo 31 de diciembre
de 2017 de 2016

Activos Dls. 228,448,754 Dls. 227,511,351

Pasivos (66,731,071) (63,864,751)

Posición neta Dls. 161,717,683 Dls. 163,646,600

Al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 el tipo de cambio era de \$18.7079 y \$20.6640 por dólar, respectivamente. Al 18 de abril de 2017 el tipo de cambio era de \$18.5582 por dólar.

b) Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés para la Entidad surge de sus préstamos bancarios a largo plazo. Los préstamos a tasas variables exponen a la Entidad al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo que se compensan parcialmente con el efectivo mantenido a tasas variables. Para solventar el riesgo en las tasas de interés variables, la Administración ha contratado dos instrumentos financieros derivados de tasas de interés cuya vigencia es la misma del préstamo.

La Administración ha continuado con la política de administración de riesgo de tasa de interés que estableció al 31 de diciembre de 2016.

Si las tasas de interés hubieran fluctuado 10% arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente \$411,841 y \$842,420 al 31 de marzo de 2017 y de 2016, respectivamente.

Existencia de un tercero independiente que revise dichos procedimientos: Los procesos son revisados de manera periódica por nuestros auditores externos e internos.

Factores de los riesgos financieros

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

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

En su caso, Información sobre la integración de un comité de administración integral de riesgos, reglas que lo rigen y existencia de un manual de administración integral de riesgos:

Todos los instrumentos financieros derivados que mantiene la compañía a la fecha de valuación son clasificados y medidos a valor razonable con cambios a resultados, excepto aquellos que son designados como de cobertura contable; a la fecha de valuación la Compañía únicamente utiliza la designación de Flujo de Efectivo (Cash Flow Hedge) por lo que dichos instrumentos son medidos a valor razonable con cambios al ORI (Otros Resultados Integrales).

La Compañía utiliza técnicas de valuación ampliamente reconocidas en el mercado mediante la estimación de flujos de efectivo futuros descontados a valor presente considerando insumos de mercado actualizados a la fecha de valuación.

Descripción genérica sobre las técnicas de valuación, distinguiendo los instrumentos que sean valuados a costo o a valor razonable, así como los métodos y técnicas de valuación [bloque de texto]

Políticas y frecuencia de valuación y las acciones establecidas en función de la valuación obtenida: TRIMESTRAL

Aclarar si la valuación es realizada por tercero independiente, indicar si es estructurador, vendedor o contraparte: Con el apoyo de los sistemas e indicadores de mercado de terceros independientes, la Compañía realiza las valuaciones sobre todas sus posiciones de manera interna y es el único responsable del resultado de dichas valuaciones, las cuales son revisadas de manera periódica por nuestros auditores externos e internos.

Para instrumentos de cobertura, explicación respecto al método utilizado para determinar la efectividad de la misma, mencionando el nivel de cobertura con que cuentan: Las pruebas prospectivas se revisaron mediante pruebas de estrés y las pruebas retrospectivas se revisaron mediante el método de compensación monetaria. Dichos métodos consisten en comparar los cambios acumulados de flujos de la posición primaria y derivada, los cuales deberán compensarse entre sí en un rango de 80%-125%.
El ratio de cobertura es 102.10% (CaixaBank) y 102.30% (Inbursa).

Discusión de la administración sobre las fuentes internas y externas de liquidez que pudieran ser utilizadas para atender requerimientos relacionados con instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Discusión sobre las fuentes internas y externas de liquidez que pudieran ser utilizadas para atender requerimientos relacionados con IFD: Las fuentes internas de liquidez que pudieran ser utilizadas para cumplir con los instrumentos financieros derivados se generan principalmente con el flujo de efectivo generado por la operación de la compañía y en caso de ser necesario con aportación de capital.

Explicación de los cambios en la exposición a los principales riesgos identificados y en la administración de los mismos, así como contingencias y eventos conocidos o esperados por la administración que puedan afectar en los futuros reportes [bloque de texto]

Los riesgos identificados se relacionan con las variaciones de tasas de interés, dada la relación directa entre la deuda cubierta y los instrumentos derivados.

Revelación de eventualidades que impliquen que el uso del instrumento financiero derivado difiera de aquél con el que originalmente fue concebido: No se han presentado eventualidades de que las coberturas difieran del objetivo con el que fueron contratadas.

Presentar impacto en resultados o flujo de efectivo de las mencionadas operaciones en derivados:

Swap con Inbursa

VR al inicio: -149,874 USD

VR al cierre de marzo: -195,546 USD

Cambio en el VR: -45,672 USD

Impacto en Resultados por Intereses devengados no pagados y considerando inefectividades: -16,575 USD

Impacto en ORI: -29,098 USD

Swap con CaixaBank

VR al inicio: -336,992 USD

VR al cierre de marzo: -437,721 USD

Cambio en el VR: -100,729 USD

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 Año: 2017

Impacto en Resultados por Intereses devengados no pagados y considerando ineffectividades: -38,070 USD
Impacto en ORI: -62,659 USD

Descripción y número de instrumentos financieros derivados que hayan vencido durante el trimestre y de aquellos cuya posición haya sido cerrada:
No existen vencimientos en el trimestre.

Número y monto de llamadas de margen que, en su caso, se presentaron durante el trimestre: En virtud de los instrumentos contratados no se presentaron llamadas de margen.

Revelar cualquier incumplimiento que se haya presentado a los contratos respectivos: Durante el trimestre no se presentaron incumplimientos en los contratos.

Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

Resumen de instrumentos financieros derivados
31 de marzo de 2017

Contraparte	Tipo de derivado	Fin	Nocional USD	Valor del Activo subyacente			Valor razonable			Vencimientos por año									
				trimestre actual	Inicio	trimestre anterior	trimestre actual	Inicio	trimestre anterior	Año	Nocional al final de cada año	Flujo del año	VP flujo del año						
Inbursa	Swap de tasa de interés	Cobertura Contable	16,000,000	1.15%	1.09%	0.9979%	195,546	-	149,874	N/A	2017	15,840,000	-	127,539	-	126,754			
											2018	15,404,000	-	98,173	-	97,569			
											2019	15,000,000	-	32,571	-	32,370			
											2020	14,273,200	-	7,102	-	7,095			
											2021	13,386,400	-	9,846	-	9,845			
											2022	12,422,000	-	14,286	-	14,272			
											2023	11,375,600	-	29,978	-	29,934			
																Total	-	195,546	
																	Tipo de cambio cierre	18.7079	
																	Importe en MXN	-	3,658,255
CaixaBank	Swap de tasa de interés	Cobertura Contable	36,000,000	1.15%	1.09%	0.9979%	437,721	-	336,992	N/A	2017	35,640,000	-	286,638	-	284,875			
											2018	34,659,000	-	219,085	-	217,737			
											2019	33,750,000	-	73,236	-	72,785			
											2020	32,114,700	-	15,979	-	15,976			

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 Año: 2017

	2021	30,119,400	22,153	22,170
	2022	27,949,500	32,142	32,135
	2023	25,595,100	67,451	67,394
	-			
	11,847,108.06		Total	-
				437,721
			Tipo de cambio cierre	18.7079
			Importe en MXN	-
				8,188,841
(*)	La emisora contrato los instrumentos financieros derivados el 1 de marzo de 2017.		Total	-
				11,847,096

Las garantías otorgadas en la emisión de ambos instrumentos financieros derivados son las mismas que se establecieron en la contratación del crédito sindicado,

entre las cuales están:

- Inalmex se obliga otorgar una hipoteca unilateral en primer lugar y grado de prelación en favor de las Entidades Acreditantes sobre el Hotel Four Season de la Ciudad de México
- Vertex y la Entidad deberán otorgar una prenda ordinaria en primer lugar y grado de prelación en favor sobre la totalidad de las Acciones.
- Inalmex se obliga a otorgar una prenda ordinaria en primer lugar y grado de prelación sobre todos y cada uno de los derechos de crédito de la Acreditada incluyendo sin limitarse a, las Cuentas Bancarias (con excepción de la Cuenta de Distribuciones en MXP, de la Cuenta de Distribuciones en USD, la Cuenta Operativa en MXN, la Cuenta Operativa en USD, la Cuenta de Reserva de Mantenimiento en MXN y la Cuenta de Reserva de Mantenimiento en USD), los Contratos de Cobertura, el Contrato de Gestión Hotelera, los Contratos Hoteleros y las Pólizas de Seguro; sin perjuicio de las excepciones que, en su caso, sean identificadas en el modelo de prenda adjunto a este Contrato.

No se presenta el análisis de sensibilidad en virtud de que los IFD no representan el 5% de activos, pasivos o capital o 3% de las ventas del último ejercicio.

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	1,468,068,000	1,585,700,000
Total efectivo	1,468,068,000	1,585,700,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	2,913,335,000	3,327,386,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	2,913,335,000	3,327,386,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	4,381,403,000	4,913,086,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	34,416,000	35,235,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	689,000	40,729,000
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	0	0
Gastos anticipados circulantes	53,467,000	41,921,000
Total anticipos circulantes	53,467,000	41,921,000
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	33,538,000	32,003,000
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	50,000
Otras cuentas por cobrar circulantes	11,252,000	6,197,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	133,362,000	156,135,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	4,206,000	3,201,000
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	4,206,000	3,201,000
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	4,206,000	3,201,000
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	1,669,603,000	1,669,603,000
Edificios	1,011,064,000	1,010,262,000
Total terrenos y edificios	2,680,667,000	2,679,865,000
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	1,969,000	1,969,000
Total vehículos	1,969,000	1,969,000
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	363,718,000	362,532,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	183,929,000	139,660,000
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	(815,802,000)	(804,305,000)
Total de propiedades, planta y equipo	2,414,481,000	2,379,721,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	0	0
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	0	0
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	44,657,000	45,312,000
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	44,657,000	45,312,000
Crédito mercantil	42,984,000	42,984,000
Total activos intangibles y crédito mercantil	87,641,000	88,296,000
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	1,723,000	8,100,000

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	155,000	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	89,388,000	90,020,000
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	89,388,000	90,020,000
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	2,473,000
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	0	0
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	91,266,000	100,593,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	34,774,000	1,279,527,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	9,597,000	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	44,371,000	1,279,527,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	1,168,164,000	0
Créditos Bursátiles a largo plazo	0	0
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	2,250,000	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	1,170,414,000	0
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	2,772,000	2,772,000
Otras provisiones a corto plazo	9,120,000	9,120,000
Total de otras provisiones	11,892,000	11,892,000
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	(43,184,000)	(43,184,000)
Total otros resultados integrales acumulados	(43,184,000)	(43,184,000)
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	7,026,733,000	7,546,930,000
Pasivos	1,663,101,000	1,883,510,000
Activos (pasivos) netos	5,363,632,000	5,663,420,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	4,518,971,000	5,072,422,000
Pasivos circulantes	353,758,000	1,647,624,000
Activos (pasivos) circulantes netos	4,165,213,000	3,424,798,000

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-03-31	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-03-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]		
Ingresos [sinopsis]		
Servicios	134,724,000	98,712,000
Venta de bienes	0	0
Intereses	0	0
Regalías	0	0
Dividendos	0	0
Arrendamiento	0	0
Construcción	0	0
Otros ingresos	8,190,000	7,093,000
Total de ingresos	142,914,000	105,805,000
Ingresos financieros [sinopsis]		
Intereses ganados	5,854,000	2,303,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	143,778,000	21,104,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0
Otros ingresos financieros	0	0
Total de ingresos financieros	149,632,000	23,407,000
Gastos financieros [sinopsis]		
Intereses devengados a cargo	84,266,000	14,247,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	463,579,000	17,050,000
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0
Otros gastos financieros	0	0
Total de gastos financieros	547,845,000	31,297,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]		
Impuesto causado	0	174,000
Impuesto diferido	(95,658,000)	1,533,000
Total de Impuestos a la utilidad	(95,658,000)	1,707,000

[800500] Notas - Lista de notas

Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]

Los estados financieros consolidados intermedios condensados correspondientes a los tres meses finalizados el 31 de marzo de 2017 han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 "Información Financiera Intermedia". Los estados financieros consolidados intermedios condensados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados por el año terminado el 31 de diciembre de 2016, los cuales han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

La Administración de la Entidad tiene una expectativa razonable de que la Entidad cuenta con recursos suficientes para continuar en existencia operativa en el futuro previsible. Por lo tanto, los estados financieros consolidados intermedios condensados se han elaborado sobre la hipótesis de negocio en marcha.

Los estados financieros consolidados intermedios condensados de la Entidad han sido revisados y no son auditados.

Los estados financieros consolidados intermedios condensados de la Entidad no están sujetos a estacionalidad y solo tienen un segmento operativo, el Hotel Four Seasons de la Ciudad de México.

Las políticas contables utilizadas en la elaboración de los estados financieros consolidados intermedios son consistentes con las utilizadas en la elaboración de los estados financieros consolidados anuales por el año terminado el 31 de diciembre de 2016.

Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [bloque de texto]

Juicios contables y principales factores de incertidumbre en las estimaciones:

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

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

En la preparación de los estados financieros consolidados intermedios, los juicios críticos realizados por la Administración en la aplicación de las políticas contables de la Entidad y las fuentes clave de estimaciones inciertas fueron las mismas que las aplicadas en los estados financieros consolidados auditados al 31 de diciembre de 2016.

Información a revelar sobre la autorización de los estados financieros [bloque de texto]

Autorización de la emisión de los estados financieros consolidados:

Los estados financieros consolidados intermedios condensados fueron autorizados para su emisión el 18 de abril de 2017, por los funcionarios con poder legal que firman los estados financieros y sus notas.

Información a revelar sobre criterios de elaboración de los estados financieros [bloque de texto]

Las políticas contables utilizadas en la elaboración de los estados financieros consolidados intermedios son consistentes con las utilizadas en la elaboración de los estados financieros consolidados anuales por el año terminado el 31 de diciembre de 2016.

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

Préstamos bancarios:

	31 de marzo de 2017	31 de diciembre de 2016
Crédito contratado con Metlife el 15 de mayo de 2013 por Dls.53,000,000 (Dls.51,244,077 al 31 de diciembre de 2016) con vencimiento al 1 de junio de 2018 y causa intereses a una tasa fija del 5% anual. El pago del principal inició el 1 de julio de 2015.		\$ 1,058,907,609
Línea de crédito contratada con Metlife por Dls.11,000,000 (Dls.10,676,495 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 pago del principal inició el 1 julio de 2015.		220,618,101
Crédito sindicado contratado con Caixabank el 24 de noviembre de 2016 por un importe de Dls.65,000,000, el cual fue dispuesto el 1 de marzo de 2017. El vencimiento del préstamo es el 24 de noviembre de 2023 y causa intereses a tasa Libor más 400 puntos básicos. El pago del principal iniciará el 24 de agosto de 2017.	\$ 1,202,938,024	
	1,202,938,024	1,279,526,710
Menos - Porción a plazo menor de un año	(34,774,120)	(1,279,526,710)
Porción a largo plazo de los préstamos bancarios	\$ 1,168,163,904	\$ -

A continuación se muestra una conciliación de los movimientos de los préstamos bancarios al 31 de marzo de 2017:

Saldo al 1 de enero de 2017	\$ 1,279,526,710
Obtención por crédito sindicado Caixabank	1,299,720,500
Comisión de apertura de crédito	(19,461,713)
Pago del préstamo bancario con Metlife	(1,279,526,710)
Provisión de intereses devengados	6,386,237
Fluctuación cambiaria de los préstamos bancarios no realizada	(83,707,000)
Saldo al 31 de marzo de 2017	\$ 1,202,938,024

El 16 de febrero de 2017 la Entidad, a través de Inalmex, liquidó la totalidad del crédito Metlife, razón por la cual al 31 de diciembre de 2016 se presenta en el pasivo a corto plazo en el estado consolidado de situación financiera.

El valor razonable del crédito sindicado con Caixabank al 31 de marzo de 2017 asciende a \$905,672,712. El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2 de la jerarquía establecida para valor razonable.

Las principales obligaciones de hacer y no hacer del crédito sindicado Caixabank son las siguientes:

- Amortizar los saldos dispuestos e insolutos del crédito sindicado Caixabank.
- Inalmex y SHH deberán proporcionar a las entidades acreditantes toda la información técnica, económica y financiera que les sea solicitada en relación con el crédito sindicado Caixabank y el cumplimiento de las obligaciones a su cargo conforme al mismo.
- Inalmex y SHH se obligan a cumplir con diversas razones financieras.
- Una vez dispuesto el crédito, inscribir las garantías.
- Mantener la prelación del crédito.
- Mantener designado a un auditor durante toda la duración del crédito.
- Preparar y entregar estados financieros.
- Cumplir con restricciones de distribuciones.
- Obtener y mantener permisos y licencias para la operación del Hotel Four Seasons.
- Mantener los activos asegurados.
- Cumplir con la legislación aplicable.
- Suscribir los contratos de cobertura que correspondan.

- Modificar cualquier crédito intercompañías en caso que el mismo no esté subordinado al crédito sin-dicado Caixabank, para que lo esté.
- No otorgar garantías adicionales.
- No incurrir en endeudamiento adicional.
- No modificar sus estatutos sociales.
- No constituir filiales ni suscribir acuerdos de asociación, joint ventures o similares.
- No fusionarse, escindirse, transformarse ni reducir su capital social o restituir primas de emisión de acciones.
- No realizar giros distintos al de sus negocios.
- No modificar los contratos de operación con Four Seasons.
- No realizar adquisiciones ni inversiones distintas a aquellas propias a su negocio.
- No transmitir, vender, gravar, ceder, arrendar, constituir cualquier derecho real, disponer, dividir o segregar sus activos.
- Efectuar obras y actuaciones de mantenimiento y reparación de sus activos.

Al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, la Entidad ha cumplido con todas las obligaciones de hacer y de no hacer derivadas de los préstamos que le han sido otorgados.

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

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 marzo de 2017	31 de diciembre de 2016
Depósitos bancarios	\$ 1,468,068,402	\$ 1,585,699,981
Inversiones a la vista con vencimiento menor de tres meses	<u>2,913,334,699</u>	<u>3,327,386,434</u>
Total efectivo y equivalentes de efectivo	<u>\$ 4,381,403,101</u>	<u>\$ 4,913,086,415</u>

Al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, la Entidad mantiene inversiones de corto plazo en BBVA Bancomer S.A., Scotiabank Inverlat, S. A., Banco Monex, S. A. y Vector Casa de Bolsa, S. A.

La pérdida cambiaria no realizada del efectivo y equivalentes de efectivo asciende a \$442,889,749 al 31 de marzo de 2017 (utilidad cambiaria no realizada por \$227,997,580 al 31 de diciembre de 2016).

Información a revelar sobre el estado de flujos de efectivo [bloque de texto]

Durante el primer trimestre que terminó el 31 de marzo de 2017:

- El flujo por actividades de operación de RLH, fue de Ps. -\$14.5 millones, siendo los rubros más relevantes para dicho flujo: (i) pagos anticipados que se han efectuado derivado de la potencial oferta subsecuente de acciones que se realizará en los próximos meses, (ii) pago del impuesto anual de RLH derivado de la utilidad cambiaria obtenida durante el ejercicio anual de 2016, y (iii) pago de la comisión por el pago anticipado del préstamo de MetLife que se liquidó el 16 de febrero de 2017.
- El flujo neto de efectivo por actividades de inversión fue de Ps. \$0.3 millones. La variación fue mínima debido a que las inversiones realizadas en el Hotel One&Only Mandarina fueron similares al cobro de un préstamo otorgado a Actur (parte relacionada).
- El flujo neto de efectivo por actividades de financiamiento fue de -Ps. \$73.8 millones, principalmente por i) el pago de préstamo bancario de MetLife por Ps. \$1,279.5 millones, ii) obtención de un nuevo financiamiento con Caixabank por Ps. \$1,299.7 millones, iii) pago de intereses y comisiones por pago anticipado del crédito de MetLife por Ps. \$59.5 millones, y iv) pago de dividendos preferentes a Vertex por Ps. \$34.6 millones neto de gastos descontados.

Información a revelar sobre cambios en las políticas contables [bloque de texto]

Las políticas contables aplicadas por la administración son las mismas que se consideraron al 31 de diciembre de 2016.

Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

Al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre 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 \$9,120,496 que se encuentra registrada dentro de otras cuentas por pagar y gastos acumulados en el estado consolidado intermedio de situación financiera.

Información a revelar sobre riesgo de crédito [bloque de texto]

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 por cobrar a cargo de agencias de viaje es sujeto de aprobación por el área de ventas de la Entidad. El saldo de agencias no es mayor al 20%.

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición crediticia a los clientes por la renta de habitaciones.

La Administración de la Entidad no espera que la Entidad incurra en pérdidas significativas en el futuro con respecto a sus cuentas por cobrar.

El efectivo y equivalentes de efectivo no está sujeto a riesgos de crédito dado que los montos se mantienen en instituciones financieras sólidas en el país, sujetas a riesgo poco significativo. Las calificaciones de las instituciones financieras con las que la Entidad mantiene inversiones de corto plazo son: BBVA Bancomer S. A. (AAA), Scotiabank Inverlat, S. A. (AAA), Banco Monex, S.A. (A+) y Vector Casa de Bolsa, S.A. (A-).

Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

Impuestos a la utilidad:

Los gastos por impuestos a la utilidad están basados en las estimaciones que la Administración hace de la tasa promedio efectiva de impuestos anual, la cual asciende al 25%.

La provisión para impuestos a la utilidad por los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2017 y de 2016, asciende a \$95,657,923 y \$1,706,395, respectivamente, que corresponde al reconocimiento de un impuesto diferido a favor al 31 de marzo de 2017 de \$96,105,854 menos un impuesto corriente de \$447,931 (impuesto diferido a cargo de \$1,533,015 más un impuesto corriente de \$173,380 al 31 de marzo de 2016).

Información a revelar sobre gastos por depreciación y amortización [bloque de texto]

Al 31 de marzo de 2017 el monto cargado a resultados por concepto de depreciación ascendió a \$11,497,000 y una amortización de \$655,000

Información a revelar sobre instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Instrumentos financieros derivados:

Al 31 de marzo de 2017 la Entidad tiene los siguientes instrumentos financieros derivados:

Swap de tasas de interés con Banco Inbursa, S. A., coberturas de flujo de efectivo	\$ 3,658,255
Swap de tasas de interés con Caixabank, S.A., cobertura de valor razonable	<u>8,188,841</u>

	<u>11,847,096</u>
Menos porción no circulante:	
Swaps de tasas de interés con Banco Inbursa, S. A., cobertura de flujo de efectivo	(684,448)
Swaps de tasas de interés con Caixabank, S. A., cobertura de valor razonable	<u>(1,565,402)</u>
	<u>(2,249,850)</u>
Porción circulante	<u>\$ 9,597,246</u>

Los instrumentos financieros derivados de negociación se clasifican como activos o pasivos circulantes. El total del valor razonable de un derivado de cobertura se clasifica como activo o pasivo no circulante si el vencimiento restante de la cobertura es mayor a 12 meses y como activo o pasivo circulante si el vencimiento del elemento cubierto es hasta de doce meses.

El valor razonable de los swaps de tasas de interés al 31 de marzo de 2017 asciende a \$11,847,096. El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2 dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, determinada con base en el valor presente de los flujos de efectivo estimados futuros basados en las curvas de rendimiento observables.

El importe nominal de los swaps de tasa de interés al 31 de marzo de 2017 asciende a \$9,108,353.

Las ganancias y pérdidas de los contratos swaps de tasas de interés al 31 de marzo de 2017 se reconocerán en el estado de resultados integrales como costo financiero hasta la liquidación del préstamo bancario.

Información a revelar sobre ganancias por acción [bloque de texto]

(Pérdida) utilidad por acción:

A continuación se muestra la determinación de la (pérdida) utilidad por acción básica y diluida:

	Periodo de tres meses del 1 de enero al 31 de marzo de	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
(Pérdida) utilidad neta del periodo	(\$ 298,070,893)	\$ 5,051,464
Promedio ponderado de las acciones comunes en circulación	<u>401,922,494</u>	<u>70,644,878</u>
(Pérdida) utilidad por acción básica y diluida	(\$ 0.74)	\$ 0.07

Información a revelar sobre el efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera [bloque de texto]

Riesgo cambiario

La Entidad está expuesta a riesgos por tipo de cambio resultante de la exposición con respecto del dólar estadounidense. El riesgo por tipo de cambio surge principalmente de las inversiones a la vista y de los préstamos contratados en dicha moneda. Sin embargo, el riesgo por tipo de cambio se mitiga debido a que la totalidad de los ingresos por habitaciones son en dólares o denominados en dólares, aunque se cobren en pesos, y son suficientes para cubrir los flujos de los intereses de los préstamos bancarios.

La Administración ha establecido una política que requiere administrar el riesgo por tipo de cambio del peso frente al dólar. La Administración ha continuado con la política de administración de riesgo cambiario que estableció al 31 de diciembre de 2016.

Si el tipo de cambio promedio hubiera fluctuado un 10% arriba o abajo del real, el resultado del periodo se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente \$302,539,823 y \$54,292,230 al 31 de marzo de 2017 y de 2016, respectivamente.

La Entidad tiene los siguientes activos y pasivos en dólares estadounidenses:

	31 de marzo de 2017	31 de diciembre de 2016
Activos	Dls. 228,448,754	Dls. 227,511,351
Pasivos	<u>(66,731,071)</u>	<u>(63,864,751)</u>
Posición neta	<u>Dls. 161,717,683</u>	<u>Dls. 163,646,600</u>

Al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 el tipo de cambio era de \$18.7079 y \$20.6640 por dólar, respectivamente. Al 18 de abril de 2017 el tipo de cambio era de \$18.5582 por dólar.

Información a revelar sobre hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa [bloque de texto]

La Entidad está evaluando iniciar con un nuevo proceso de Oferta Pública de acciones ordinarias de su capital social, a través de la Bolsa Mexicana de Valores, la cual está sujeta a la aprobación de sus accionistas.

Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

El capital social fijo de la Entidad al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 se integra por 178,658,682 acciones nominativas de la Serie "A", ordinarias y sin expresión de valor nominal, y 226,537,217 acciones nominativas de la Serie "B" con un valor de \$1,607,928,138 y \$2,038,834,953, respectivamente, como sigue:

Número de acciones	Descripción	Importe
178,658,682	Capital social fijo sin derecho a retiro	\$ 1,607,928,138
<u>226,537,217</u>	Capital social variable	<u>2,038,834,953</u>
405,195,899		3,646,763,091
<u>(3,273,405)</u>	Capital social suscrito no exhibido	<u>(29,460,645)</u>
<u>401,922,494</u>	Capital social suscrito y exhibido	<u>\$ 3,617,302,446</u>

Información a revelar sobre riesgo de liquidez [bloque de texto]

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 marzo 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 marzo 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		\$ 31,312,348	\$ 28,880,321	\$1,142,745,355	\$ 1,202,938,024
Pasivo por acciones preferentes redimibles	\$ 8,296,779	190,663,607			198,960,386
Proveedores	1,722,571				1,722,571
Intereses sobre préstamos y acciones preferentes	18,952,705	55,650,292	54,845,059	319,895,176	449,343,232
Cuentas por pagar y gastos acumulados	<u>98,508,876</u>				<u>98,508,876</u>
	<u>\$ 127,480,931</u>	<u>\$ 277,626,247</u>	<u>\$ 83,725,380</u>	<u>\$ 1,462,640,531</u>	<u>\$ 1,951,473,089</u>

Al 31 de diciembre de 2016

Préstamos bancarios (*)	\$ 1,279,526,710			\$ 1,279,526,710
Pasivo por acciones preferentes redimibles	35,148,207	\$190,135,466		225,283,673
Proveedores	8,099,841			8,099,841
Intereses sobre préstamos y acciones preferentes	62,702,549			62,702,549
Cuentas por pagar y gastos acumulados	<u>101,614,042</u>			<u>101,614,042</u>
	<u>\$ 1,487,091,349</u>	<u>\$ 190,135,466</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
				<u>\$ 1,677,226,815</u>

(*) 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 por la totalidad del crédito, razón por la cual se presenta a menos de tres meses.

Información a revelar sobre propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

Análisis de inmuebles, mobiliario y equipo y activos intangibles:

Los principales movimientos de inmuebles, mobiliario y equipo y activos intangibles al 31 de marzo de 2017, se muestran a continuación:

	Inmuebles, mobiliario y equipo	Activos intangibles
Saldos al 1 de enero de 2017	\$ 2,379,721,531	\$ 45,312,124
Inversiones en construcciones en proceso *	43,156,331	
Adquisiciones de mobiliario y equipo	3,100,647	
Depreciación y amortización del periodo	<u>(11,497,839)</u>	<u>(655,282)</u>
Saldos al 31 de marzo de 2017	<u>\$ 2,414,480,670</u>	<u>\$ 44,656,842</u>

* Inversiones correspondientes a la construcción del Hotel One & Only Mandarin.

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

Saldos y operaciones con partes relacionadas:

a. Los saldos por cobrar y por pagar a partes relacionadas se integran como sigue:

	31 de marzo de 2016	31 de diciembre de 2016
<u>Por cobrar:</u>		
Activos Turísticos de México, S.A.P.I. de C.V. (afiliada) (*)		\$ 40,039,522
Desarrollo la Mandarin A en P (afiliada)	\$ 689,574	<u>689,574</u>
	<u>\$ 689,574</u>	<u>\$ 40,729,096</u>

	31 de marzo de 2016	31 de diciembre de 2016
--	------------------------	----------------------------

Por pagar:

Activos Turísticos de México, S.A.P.I. de C.V. (afiliada) \$ 154,981

(*) Con fecha 14 de diciembre de 2016 la Entidad otorgó un préstamo a Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V. (Actur) por un importe de \$40,000,000 a una tasa fija de interés del 9% anual y pagadero en tres meses. Este préstamo fue liquidado por Actur el 11 de enero de 2017.

b. Al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 las operaciones celebradas con partes relacionadas corresponden a:

	Periodo de tres	
	meses que terminó	Año que terminó el
	el 31 de marzo de	31 de diciembre de
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Gastos:</u>		
Servicios administrativos pagados	\$ 978,432	\$ 1,422,414
Remuneraciones a personal clave de la gerencia	18,684,515	3,842,482
<u>Ingresos:</u>		
Intereses a favor	108,493	167,671
Reembolso de gastos		154,980
<u>Otras transacciones:</u>		
Adquisición de terrenos		714,338,675
Inversiones en el Hotel One & Only Mandarin		81,244,063

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Las políticas contables utilizadas en la elaboración de los estados financieros consolidados intermedios son consistentes con las utilizadas en la elaboración de los estados financieros consolidados anuales por el año terminado el 31 de diciembre de 2016.

Información a revelar sobre clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

Clientes y documentos por cobrar:

	31 de marzo	31 de diciembre
	<u>de 2017</u>	<u>de 2016</u>
Clientes	\$ 34,655,268	\$ 35,433,344
Menos:		
Provisión para deterioro de cuentas por cobrar	<u>(239,045)</u>	<u>(199,245)</u>
Clientes – Neto	34,416,223	35,234,099
Impuestos por recuperar (*)	33,538,089	32,002,668
Pagos anticipados (**)	53,467,022	41,921,450
Otras cuentas por cobrar	<u>11,251,795</u>	<u>6,247,400</u>
Total	\$ <u>132,673,129</u>	\$ <u>115,405,617</u>

* Al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, el saldo de impuestos por recuperar se compone principalmente de Impuesto al Valor Agregado (IVA) generado por las inversiones realizadas en la construcción del Hotel One & Only Mandarin.

** El saldo de pagos anticipados se incrementó principalmente por los costos atribuibles a una potencial Oferta Pública a efectuarse durante 2017 y por el registro de seguros y fianzas por \$21,000,000 y \$4,489,852, respectivamente, menos la aplicación de la comisión por apertura del crédito sindicado por \$19,461,713 al costo amortizado de los préstamos bancarios.

El valor razonable de clientes y documentos por cobrar al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 es similar a su valor en libros.

Al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 el importe de la provisión para deterioro de cuentas por cobrar es de \$239,045 y de \$199,245, respectivamente. Las cuentas por cobrar deterioradas corresponden a agencias de viaje que están en aclaración. Se estima que una porción de las cuentas por cobrar deterioradas sea recuperada.

El movimiento de la provisión para deterioro de cuentas por cobrar es el siguiente:

	31 de marzo de 2017	31 de diciembre de 2016
Al inicio del periodo	\$ 199,245	\$ 189,283
Aumento en la provisión	<u>39,800</u>	<u>9,962</u>
Al final del periodo	<u>\$ 239,045</u>	<u>\$ 199,245</u>

Las otras partidas de clientes y documentos por cobrar no se encuentran deterioradas. La exposición máxima al riesgo de crédito es el valor en libros de cada clase de cuenta por cobrar mencionada.

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Las políticas contables utilizadas en la elaboración de los estados financieros consolidados intermedios son consistentes con las utilizadas en la elaboración de los estados financieros consolidados anuales por el año terminado el 31 de diciembre de 2016.

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

Información de la Compañía:

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (la Entidad o RLH) fue constituida el 28 de febrero de 2013, bajo las leyes mexicanas, con una duración de 99 años. La Entidad ha definido que su ciclo normal de operaciones abarca del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.

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

La Entidad es una empresa pública en México que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores desde el 5 de noviembre de 2015, bajo la clave de cotización RLH.

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

Bases de preparación:

Los estados financieros consolidados intermedios condensados correspondientes a los tres meses finalizados el 31 de marzo de 2017 han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 "Información Financiera Intermedia". Los estados financieros consolidados intermedios condensados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados por el año terminado el 31 de diciembre de 2016, los cuales han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

La Administración de la Entidad tiene una expectativa razonable de que la Entidad cuenta con recursos suficientes para continuar en existencia operativa en el futuro previsible. Por lo tanto, los estados financieros consolidados intermedios condensados se han elaborado sobre la hipótesis de negocio en marcha.

Los estados financieros consolidados intermedios condensados de la Entidad han sido revisados y no son auditados.

Los estados financieros consolidados intermedios condensados de la Entidad no están sujetos a estacionalidad y solo tienen un segmento operativo, el Hotel Four Seasons de la Ciudad de México.

Las políticas contables utilizadas en la elaboración de los estados financieros consolidados intermedios son consistentes con las utilizadas en la elaboración de los estados financieros consolidados anuales por el año terminado el 31 de diciembre de 2016.

Administración de riesgos financieros:

Factores de los riesgos financieros

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

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

Riesgos de mercado

i. Riesgo cambiario

La Entidad está expuesta a riesgos por tipo de cambio resultante de la exposición con respecto del dólar estadounidense. El riesgo por tipo de cambio surge principalmente de las inversiones a la vista y de los préstamos contratados en dicha moneda. Sin embargo, el riesgo por tipo de cambio se mitiga debido a que la totalidad de los ingresos por habitaciones son en dólares o denominados en dólares, aunque se cobren en pesos, y son suficientes para cubrir los flujos de los intereses de los préstamos bancarios.

La Administración ha establecido una política que requiere administrar el riesgo por tipo de cambio del peso frente al dólar. La Administración ha continuado con la política de administración de riesgo cambiario que estableció al 31 de diciembre de 2016.

Si el tipo de cambio promedio hubiera fluctuado un 10% arriba o abajo del real, el resultado del periodo se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente \$302,539,823 y \$54,292,230 al 31 de marzo de 2017 y de 2016, respectivamente.

La Entidad tiene los siguientes activos y pasivos en dólares estadounidenses:

	31 de marzo de 2017	31 de diciembre de 2016
Activos	Dls. 228,448,754	Dls. 227,511,351
Pasivos	<u>(66,731,071)</u>	<u>(63,864,751)</u>
Posición neta	Dls. 161,717,683	Dls. 163,646,600

Al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 el tipo de cambio era de \$18.7079 y \$20.6640 por dólar, respectivamente. Al 18 de abril de 2017 el tipo de cambio era de \$18.5582 por dólar.

ii. Riesgo de precios

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

iii. Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés para la Entidad surge de sus préstamos bancarios a largo plazo. Los préstamos a tasas variables exponen a la Entidad al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo que se compensan parcialmente con el efectivo mantenido a tasas variables. Para solventar el riesgo en las tasas de interés variables, la Administración ha contratado dos instrumentos financieros derivados de tasas de interés cuya vigencia es la misma del préstamo. Véase Nota 10.

La Administración ha continuado con la política de administración de riesgo de tasa de interés que estableció al 31 de diciembre de 2016.

Si las tasas de interés hubieran fluctuado 10% arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente \$411,841 y \$842,420 al 31 de marzo de 2017 y de 2016, respectivamente.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se administra a nivel de la Entidad, excepto por el riesgo de crédito de las cuentas por cobrar. La Entidad de forma individual es responsable de la administración y análisis del riesgo de crédito de cada uno de los clientes antes de que los pagos, términos de entrega y otras condiciones sean ofrecidos. Las cuentas y documentos por cobrar en su mayoría son controladas por las políticas de salida de los huéspedes del hotel, el resto por cobrar a cargo de agencias de viaje es sujeto de aprobación por el área de ventas de la Entidad. El saldo de agencias no es mayor al 20%.

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición crediticia a los clientes por la renta de habitaciones.

La Administración de la Entidad no espera que la Entidad incurra en pérdidas significativas en el futuro con respecto a sus cuentas por cobrar.

El efectivo y equivalentes de efectivo no está sujeto a riesgos de crédito dado que los montos se mantienen en instituciones financieras sólidas en el país, sujetas a riesgo poco significativo. Las calificaciones de las instituciones financieras con las que la Entidad mantiene inversiones de corto plazo son: BBVA Bancomer S. A. (AAA), Scotiabank Inverlat, S. A. (AAA), 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 marzo 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:

	Menos de tres meses	Entre tres meses y un año	Entre un año y dos años	Entre dos años y cinco años	Total
<u>Al 31 de marzo de 2017</u>					
Préstamos bancarios		\$ 31,312,348	\$ 28,880,321	\$1,142,745,355	\$ 1,202,938,024
Pasivo por acciones preferentes redimibles	\$ 8,296,779	190,663,607			198,960,386
Proveedores	1,722,571				1,722,571
Intereses sobre préstamos y acciones preferentes	18,952,705	55,650,292	54,845,059	319,895,176	449,343,232
Cuentas por pagar y gastos acumulados	<u>98,508,876</u>				<u>98,508,876</u>
	<u>\$ 127,480,931</u>	<u>\$ 277,626,247</u>	<u>\$ 83,725,380</u>	<u>\$ 1,462,640,531</u>	<u>\$ 1,951,473,089</u>
<u>Al 31 de diciembre de 2016</u>					
Préstamos bancarios (*)	\$ 1,279,526,710				\$ 1,279,526,710
Pasivo por acciones preferentes redimibles	35,148,207	\$190,135,466			225,283,673
Proveedores	8,099,841				8,099,841
Intereses sobre préstamos y acciones preferentes	62,702,549				62,702,549
Cuentas por pagar y gastos acumulados	<u>101,614,042</u>				<u>101,614,042</u>

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 Año: 2017

\$ 1,487,091,349 \$ 190,135,466 \$ - \$ - \$ 1,677,226,815

(*) 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 por 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, generar dividendos a sus accionistas y mantener una estructura de capital óptima que le permita mostrar su solidez.

Para efectos de mantener o ajustar la estructura de capital, la Entidad puede variar el importe de los dividendos a pagar a los accionistas, realizar una reducción de capital, emitir nuevas acciones o vender activos y reducir su deuda.

Los supuestos significativos hechos por la Administración para la elaboración de estos estados financieros consolidados intermedios, no tuvieron cambios con respecto a aquellos establecidos en los estados financieros consolidados auditados al 31 de diciembre de 2016.

Juicios contables y principales factores de incertidumbre en las estimaciones:

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

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

En la preparación de los estados financieros consolidados intermedios, los juicios críticos realizados por la Administración en la aplicación de las políticas contables de la Entidad y las fuentes clave de estimaciones inciertas fueron las mismas que las aplicadas en los estados financieros consolidados auditados al 31 de diciembre de 2016.

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 marzo de 2017	31 de diciembre de 2016
Depósitos bancarios	\$ 1,468,068,402	\$ 1,585,699,981
Inversiones a la vista con vencimiento menor de tres meses	<u>2,913,334,699</u>	<u>3,327,386,434</u>
Total efectivo y equivalentes de efectivo	<u>\$ 4,381,403,101</u>	<u>\$ 4,913,086,415</u>

Al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, la Entidad mantiene inversiones de corto plazo en BBVA Bancomer S. A., Scotiabank Inverlat, S. A., Banco Monex, S. A. y Vector Casa de Bolsa, S. A.

La pérdida cambiaria no realizada del efectivo y equivalentes de efectivo asciende a \$442,889,749 al 31 de marzo de 2017 (utilidad cambiaria no realizada por \$227,997,580 al 31 de diciembre de 2016).

Cientes y documentos por cobrar:

	31 de marzo de 2017	31 de diciembre de 2016
Cientes	\$ 34,655,268	\$ 35,433,344
Menos:		
Provisión para deterioro de cuentas por cobrar	<u>(239,045)</u>	<u>(199,245)</u>
Cientes – Neto	34,416,223	35,234,099
Impuestos por recuperar (*)	33,538,089	32,002,668
Pagos anticipados (**)	53,467,022	41,921,450
Otras cuentas por cobrar	<u>11,251,795</u>	<u>6,247,400</u>
Total	<u>\$ 132,673,129</u>	<u>\$ 115,405,617</u>

* Al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, el saldo de impuestos por recuperar se compone principalmente de Impuesto al Valor Agregado (IVA) generado por las inversiones realizadas en la construcción del Hotel One & Only Mandarina.

** El saldo de pagos anticipados se incrementó principalmente por los costos atribuibles a una potencial Oferta Pública a efectuarse durante 2017 y por el registro de seguros y fianzas por \$21,000,000 y \$4,489,852, respectivamente, menos la aplicación de la comisión por apertura del crédito sindicado por \$19,461,713 al costo amortizado de los préstamos bancarios.

El valor razonable de clientes y documentos por cobrar al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 es similar a su valor en libros.

Al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 el importe de la provisión para deterioro de cuentas por cobrar es de \$239,045 y de \$199,245, respectivamente. Las cuentas por cobrar deterioradas corresponden a agencias de viaje que están en aclaración. Se estima que una porción de las cuentas por cobrar deterioradas sea recuperada.

El movimiento de la provisión para deterioro de cuentas por cobrar es el siguiente:

	31 de marzo de 2017	31 de diciembre de 2016
--	------------------------	----------------------------

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 1 Año: 2017

Al inicio del periodo	\$ 199,245	\$ 189,283
Aumento en la provisión	<u>39,800</u>	<u>9,962</u>
Al final del periodo	\$ <u>239,045</u>	\$ <u>199,245</u>

Las otras partidas de clientes y documentos por cobrar no se encuentran deterioradas. La exposición máxima al riesgo de crédito es el valor en libros de cada clase de cuenta por cobrar mencionada.

Análisis de inmuebles, mobiliario y equipo y activos intangibles:

Los principales movimientos de inmuebles, mobiliario y equipo y activos intangibles al 31 de marzo de 2017, se muestran a continuación:

	Inmuebles, mobiliario y equipo	Activos intangibles
Saldos al 1 de enero de 2017	\$ 2,379,721,531	\$ 45,312,124
Inversiones en construcciones en proceso *	43,156,331	
Adquisiciones de mobiliario y equipo	3,100,647	
Depreciación y amortización del periodo	<u>(11,497,839)</u>	<u>(655,282)</u>
Saldos al 31 de marzo de 2017	\$ <u>2,414,480,670</u>	\$ <u>44,656,842</u>

* Inversiones correspondientes a la construcción del Hotel One & Only Mandarin.

Préstamos bancarios:

	31 de marzo de 2017	31 de diciembre de 2016
Crédito contratado con Metlife el 15 de mayo de 2013 por Dls.53,000,000 (Dls.51,244,077 al 31 de diciembre de 2016) con vencimiento al 1 de junio de 2018 y causa intereses a una tasa fija del 5% anual. El pago del principal inició el 1 de julio de 2015.		\$ 1,058,907,609
Línea de crédito contratada con Metlife por Dls.11,000,000 (Dls.10,676,495 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 pago del principal inició el 1 julio de 2015.		220,618,101
Crédito sindicado contratado con Caixabank el 24 de noviembre de 2016 por un importe de Dls.65,000,000, el cual fue dispuesto el 1 de marzo de 2017. El vencimiento del préstamo es el 24 de noviembre de 2023 y causa intereses a tasa Libor más 400 puntos básicos. El pago del principal iniciará el 24 de agosto de 2017.	\$ <u>1,202,938,024</u>	
	1,202,938,024	1,279,526,710
Menos - Porción a plazo menor de un año	<u>(34,774,120)</u>	<u>(1,279,526,710)</u>
Porción a largo plazo de los préstamos bancarios	\$ <u>1,168,163,904</u>	\$ -

A continuación se muestra una conciliación de los movimientos de los préstamos bancarios al 31 de marzo de 2017:

Saldo al 1 de enero de 2017	\$ 1,279,526,710
Obtención por crédito sindicado Caixabank	1,299,720,500
Comisión de apertura de crédito	(19,461,713)
Pago del préstamo bancario con Metlife	(1,279,526,710)
Provisión de intereses devengados	6,386,237
Fluctuación cambiaria de los préstamos bancarios no realizada	<u>(83,707,000)</u>
Saldo al 31 de marzo de 2017	\$ <u>1,202,938,024</u>

El 16 de febrero de 2017 la Entidad, a través de Inalmex, liquidó la totalidad del crédito Metlife, razón por la cual al 31 de diciembre de 2016 se presenta en el pasivo a corto plazo en el estado consolidado de situación financiera.

El valor razonable del crédito sindicado con Caixabank al 31 de marzo de 2017 asciende a \$905,672,712. El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2 de la jerarquía establecida para valor razonable.

Las principales obligaciones de hacer y no hacer del crédito sindicado Caixabank son las siguientes:

- Amortizar los saldos dispuestos e insolutos del crédito sindicado Caixabank.
- Inalmex y SHH deberán proporcionar a las entidades acreditantes toda la información técnica, económica y financiera que les sea solicitada en relación con el crédito sindicado Caixabank y el cumplimiento de las obligaciones a su cargo conforme al mismo.
- Inalmex y SHH se obligan a cumplir con diversas razones financieras.
- Una vez dispuesto el crédito, inscribir las garantías.
- Mantener la prelación del crédito.
- Mantener designado a un auditor durante toda la duración del crédito.
- Preparar y entregar estados financieros.
- Cumplir con restricciones de distribuciones.
- Obtener y mantener permisos y licencias para la operación del Hotel Four Seasons.
- Mantener los activos asegurados.
- Cumplir con la legislación aplicable.
- Suscribir los contratos de cobertura que correspondan.
- Modificar cualquier crédito intercompañías en caso que el mismo no esté subordinado al crédito sindicado Caixabank, para que lo esté.
- No otorgar garantías adicionales.
- No incurrir en endeudamiento adicional.
- No modificar sus estatutos sociales.
- No constituir filiales ni suscribir acuerdos de asociación, joint ventures o similares.
- No fusionarse, escindirse, transformarse ni reducir su capital social o restituir primas de emisión de acciones.
- No realizar giros distintos al de sus negocios.
- No modificar los contratos de operación con Four Seasons.
- No realizar adquisiciones ni inversiones distintas a aquellas propias a su negocio.
- No transmitir, vender, gravar, ceder, arrendar, constituir cualquier derecho real, disponer, dividir o segregar sus activos.
- Efectuar obras y actuaciones de mantenimiento y reparación de sus activos.

Al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, la Entidad ha cumplido con todas las obligaciones de hacer y de no hacer derivadas de los préstamos que le han sido otorgados.

Pasivo por acciones preferentes redimibles:

A continuación se muestra la conciliación de los movimientos del pasivo por acciones preferentes redimibles al 31 de marzo de 2017:

Saldo al 1 de enero de 2017	\$ 225,283,673
Pago de dividendos preferentes, neto de gastos incurridos	(34,620,066)
Costo financiero de las acciones preferentes	<u>8,296,779</u>
Saldo al 31 de marzo de 2017	<u>\$ 198,960,386</u>

Con fecha 16 de febrero de 2017 la Entidad a través de Inalmex realizó un pago de dividendos preferentes por \$36,708,123 al accionista Vertex Hotel D. F., S. A. P. I. de C. V., disminuido por los gastos incurridos en la operación por \$2,088,057.

Instrumentos financieros derivados:

Al 31 de marzo de 2017 la Entidad tiene los siguientes instrumentos financieros derivados:

Swap de tasas de interés con Banco Inbursa, S. A., coberturas de flujo de efectivo	\$ 3,658,255
Swap de tasas de interés con Caixabank, S.A., cobertura de valor razonable	<u>8,188,841</u>
	<u>11,847,096</u>
Menos porción no circulante:	
Swaps de tasas de interés con Banco Inbursa, S. A., cobertura de flujo de efectivo	(684,448)
Swaps de tasas de interés con Caixabank, S. A., cobertura de valor razonable	<u>(1,565,402)</u>
	<u>(2,249,850)</u>
Porción circulante	<u>\$ 9,597,246</u>

Los instrumentos financieros derivados de negación se clasifican como activos o pasivos circulantes. El total del valor razonable de un derivado de cobertura se clasifica como activo o pasivo no circulante si el vencimiento restante de la cobertura es mayor a 12 meses y como activo o pasivo circulante si el vencimiento del elemento cubierto es hasta de doce meses.

El valor razonable de los swaps de tasas de interés al 31 de marzo de 2017 asciende a \$11,847,096. El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2 dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, determinada con base en el valor presente de los flujos de efectivo estimados futuros basados en las curvas de rendimiento observables.

El importe nominal de los swaps de tasa de interés al 31 de marzo de 2017 asciende a \$9,108,353.

Las ganancias y pérdidas de los contratos swaps de tasas de interés al 31 de marzo de 2017 se reconocerán en el estado de resultados integrales como costo financiero hasta la liquidación del préstamo bancario.

Saldos y operaciones con partes relacionadas:

- a. Los saldos por cobrar y por pagar a partes relacionadas se integran como sigue:

	31 de marzo de 2016	31 de diciembre de 2016
<u>Por cobrar:</u>		
Activos Turísticos de México, S.A.P.I. de C.V. (afiliada) (*)		\$ 40,039,522
Desarrollo la Mandarina A en P (afiliada)	\$ 689,574	689,574
	<u>\$ 689,574</u>	<u>\$ 40,729,096</u>
	31 de marzo de 2016	31 de diciembre de 2016
<u>Por pagar:</u>		
Activos Turísticos de México, S.A.P.I. de C.V. (afiliada)	\$ 154,981	

(*) Con fecha 14 de diciembre de 2016 la Entidad otorgó un préstamo a Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V. (Actur) por un importe de \$40,000,000 a una tasa fija de interés del 9% anual y pagadero en tres meses. Este préstamo fue liquidado por Actur el 11 de enero de 2017.

- b. Al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 las operaciones celebradas con partes relacionadas corresponden a:

	meses que terminó el 31 de marzo de 2017	Periodo de tres Año que terminó el 31 de diciembre de 2016
<u>Gastos:</u>		
Servicios administrativos pagados	\$ 978,432	\$ 1,422,414
Remuneraciones a personal clave de la gerencia	18,684,515	3,842,482
<u>Ingresos:</u>		
Intereses a favor	108,493	167,671
Reembolso de gastos		154,980
<u>Otras transacciones:</u>		
Adquisición de terrenos		714,338,675
Inversiones en el Hotel One & Only Mandarina		81,244,063

Capital contable:

El capital social fijo de la Entidad al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 se integra por 178,658,682 acciones nominativas de la Serie "A", ordinarias y sin expresión de valor nominal, y 226,537,217 acciones nominativas de la Serie "B" con un valor de \$1,607,928,138 y \$2,038,834,953, respectivamente, como sigue:

Número de acciones	Descripción	Importe
178,658,682	Capital social fijo sin derecho a retiro	\$ 1,607,928,138
<u>226,537,217</u>	Capital social variable	<u>2,038,834,953</u>
405,195,899		3,646,763,091
<u>(3,273,405)</u>	Capital social suscrito no exhibido	<u>(29,460,645)</u>
<u>401,922,494</u>	Capital social suscrito y exhibido	<u>\$ 3,617,302,446</u>

Impuestos a la utilidad:

Los gastos por impuestos a la utilidad están basados en las estimaciones que la Administración hace de la tasa promedio efectiva de impuestos anual, la cual asciende al 25%.

La provisión para impuestos a la utilidad por los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2017 y de 2016, asciende a \$95,657,923 y \$1,706,395, respectivamente, que corresponde al reconocimiento de un impuesto diferido a favor al 31 de marzo de 2017 de \$96,105,854 menos un impuesto corriente de \$447,931 (impuesto diferido a cargo de \$1,533,015 más un impuesto corriente de \$173,380 al 31 de marzo de 2016).

Nuevos pronunciamientos contables:

Las siguientes normas han sido adoptadas por la Entidad por primera vez en el ejercicio que inició el 1 de enero de 2016:

- Aclaración sobre los métodos de depreciación y amortización aceptables - Modificaciones a la NIC 16 y a la NIC 38.
- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2012 – 2014.
- Iniciativa de revelaciones - Modificaciones a la NIC 1.

La adopción de estas normas no tuvo ningún impacto en el periodo actual o en cualquier periodo anterior y no se considera probable que afecte periodos futuros.

Un número de nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de las normas han sido publicadas, las cuales no son efectivas para periodos que terminan al 31 de diciembre de 2016, y no han sido adoptadas con anticipación por la Entidad. No se espera que estas normas tengan un impacto significativo en los estados financieros consolidados, excepto por los siguientes:

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

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

NIIF 16 - “Arrendamientos”. El IASB emitió en enero de 2016 una nueva norma para la contabilidad de arrendamientos. Esta norma reemplazará la NIC 17 vigente, la cual clasifica los arrendamientos en financieros y operativos. La NIC 17 identifica a los arrendamientos como financieros cuando se transfieren los riesgos y beneficios de un activo y como operativos al resto de los arrendamientos. La NIIF 16 elimina la clasificación entre arrendamientos financieros y operativos, y requiere el reconocimiento de un pasivo reflejando los pagos futuros y un activo por “derecho a uso” en la mayoría de los arrendamientos. El IASB

ha incluido algunas excepciones en arrendamientos de corto plazo y en activos de bajo valor. Las modificaciones anteriores son aplicables para la contabilidad del arrendatario, mientras que para el arrendador se mantienen similares a las actuales. El efecto más significativo de los nuevos requerimientos se reflejaría en un incremento los activos y pasivos por arrendamiento, teniendo también un efecto en el estado de resultados en los gastos por depreciación y de financiamiento por los activos y pasivos reconocidos, respectivamente, y disminuyendo los gastos relativos a arrendamientos previamente reconocidos como operativos. A la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados intermedios condensados, 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.

Contingencias:

Al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre 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 \$9,120,496 que se encuentra registrada dentro de otras cuentas por pagar y gastos acumulados en el estado consolidado intermedio de situación financiera.

(Pérdida) utilidad por acción:

A continuación se muestra la determinación de la (pérdida) utilidad por acción básica y diluida:

	Periodo de tres meses del 1 de enero al 31 de marzo de	
	2017	2016
(Pérdida) utilidad neta del periodo	(\$ 298,070,893)	\$ 5,051,464
Promedio ponderado de las acciones comunes en circulación	401,922,494	70,644,878
(Pérdida) utilidad por acción básica y diluida	(\$ 0.74)	\$ 0.07

Hechos posteriores al período sobre el que se informa:

La Entidad está evaluando iniciar con un nuevo proceso de Oferta Pública de acciones ordinarias de su capital social, a través de la Bolsa Mexicana de Valores, la cual está sujeta a la aprobación de sus accionistas.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

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:

Con fecha 24 de noviembre de 2016 se celebró un contrato de crédito sindicado con Caixabank, S. A. y Banco Inbursa, S. A. (crédito sindicado Caixabank), como acreditantes, e Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. P. I. de C. V. (Inalmex) como acreditada, por un monto de principal de hasta Dls.65,000,000, el cual fue dispuesto en su totalidad el 1 de marzo de 2017. El vencimiento del préstamo es el 24 de noviembre de 2023 y la tasa de interés pactada es Libor a tres meses más 400 puntos básicos. Los recursos del crédito sindicado fueron destinados para: i) refinanciar el crédito existente de Inalmex, ii) constituir el fondo de reserva y iii) pago de la comisión por apertura de este crédito.

Con fecha 2 de diciembre de 2016 la Entidad y Obrascón Huarte Lain Desarrollos, S.L. (OHL), 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 diligence, 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 (porcentajes que podrían verse incrementados por determinados supuestos de ajuste al precio). Asimismo, la operación implicará la transmisión a RLH de las sociedades controladoras, sociedades de servicios y demás sociedades pertenecientes al entorno de los hoteles y del campo de golf referidos anteriormente (la Operación). Los activos están ubicados en la Riviera Maya, Estado de Quintana Roo, en el desarrollo turístico denominado Mayakoba.

Con fecha 20 de diciembre de 2016 se firmó el contrato de compraventa, cuyos principales términos y condiciones han sido acordados por las partes. A dicho contrato se anexó el convenio de accionistas a suscribir cuando se materialice la transmisión de las acciones, en el cual se establecen los términos y condiciones conforme a los cuales se tomarán decisiones en cada una de las compañías a ser adquiridas en los términos del contrato de compraventa.

El cierre de la Operación está sujeto al cumplimiento previo de diversas condiciones típicas para este tipo de operaciones, entre las que se encuentra la obtención de la autorización de la Comisión Federal de Competencia Económica (COFECE), la cual se obtuvo mediante notificación del 27 de marzo de 2017.

Dividendos pagados, acciones ordinarias

0

Dividendos pagados, otras acciones

0

Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción

0

Dividendos pagados, otras acciones por acción

0

