

## Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración .....	2
[110000] Información general sobre estados financieros .....	15
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	17
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	19
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	20
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto .....	22
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	24
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior .....	27
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera .....	30
[700002] Datos informativos del estado de resultados .....	31
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	32
[800001] Anexo - Desglose de créditos .....	33
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera .....	35
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto.....	36
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados .....	37
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	41
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos .....	45
[800500] Notas - Lista de notas.....	46
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	56
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 .....	57

## [105000] Comentarios y Análisis de la Administración

### Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

El 24 de abril de 2017, RLH consumó la adquisición del 51% de participación accionaria en los hoteles Rosewood Mayakoba, Fairmont Mayakoba, Banyan Tree Mayakoba y Andaz Mayakoba, así como del campo de golf El Camaleón, situados en el desarrollo Mayakoba, ubicado en la Riviera Maya, Playa del Carmen, Quintana Roo. La adquisición se realizó por un monto total de Usd. \$142.5 millones (~Ps. \$2,700.0 millones).

El 28 de abril de 2017, RLH realizó exitosamente una segunda oferta subsecuente de acciones por un monto total de Ps. \$2,414.0 millones (~Usd. \$127.3 millones) a un precio por acción de Ps. \$16.00, alcanzando una capitalización de mercado de Ps. \$8,850.0 millones (~Usd. \$466.8 millones). Actualmente, la acción cotiza a Ps. \$17.00 (+6.25%), lo que representa una capitalización de Ps. \$9,397.8 millones (~Usd. \$520.3 millones). Los recursos obtenidos fueron utilizados para incrementar la participación de RLH al 80% en los hoteles Fairmont Mayakoba y Rosewood Mayakoba y serán utilizados para la futura adquisición de la participación minoritaria (33.33%) de Vertex en el Four Seasons Ciudad de México y para continuar el desarrollo de los hoteles Rosewood Mandarin y One&Only Mandarin, así como otros usos corporativos.

El 19 de mayo de 2017, RLH consumó el aumento de participación adicional de un 29% (llegando a tener un total del 80%) en los hoteles Rosewood MayakoElba y Fairmont Mayakoba, conforme al contrato de compraventa firmado con el vendedor, pagando Usd. \$54.6 millones (~Ps. \$1,020 millones).

Después del temblor del 19 de septiembre que golpeó a la Ciudad de México, RLH Properties coordinó la atención de los huéspedes y el plan de acción para el hotel Four Seasons, que incluyó el encargo de dos reportes estructurales del hotel. Ambos reportes concluyeron que no existió daño estructural en el hotel por lo que se comunicó al público inversionista que el activo se encontraba en condiciones normales de operación ni sufrió daños estructurales. A pesar de esto, tanto el hotel como el resto de la plaza registraron salidas anticipadas, cancelaciones y una ralentización de reservas.

RLH ha llegado a un acuerdo con Vertex para la adquisición de su participación minoritaria del 33.33% en Inalmex (propietaria del hotel Four Seasons Ciudad de México). La estructura planteada se basa en una fusión del vehículo Vertex Hotel DF (accionista directa de Inalmex) con Inalmex. Como consecuencia, los accionistas de este vehículo (incluyendo el CKD de Vertex, junto con sus afiliadas Vertex Private Equity, S.A.P.I. de C.V. y Área OP Vertex, S. de R.L. de C.V.) recibirían acciones que representarían el 33.33% de Inalmex e, inmediatamente después de la fusión, RLH comprará estas acciones. Los documentos están acordados y se espera concluir con su firmar en los próximos días.

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

A 30 de septiembre de 2017, RLH cuenta con 8 activos que totalizan 1,350 cuartos hoteleros en el segmento alto o de lujo:

Activos en Operación (5 hoteles con 1,115 cuartos y 1 campo de golf con 18 hoyos):

Activos Estabilizados (4 hoteles, 901 cuartos): Four Seasons Ciudad de México (240 cuartos), Rosewood Mayakoba (128 cuartos), Banyan Tree Mayakoba (132 cuartos) y Fairmont Mayakoba (401 cuartos).

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

Otros Activos (1 campo de golf, 18 hoyos): El campo de golf El Camaleón fue diseñado por el famoso golfista australiano Greg Norman y es el primero en recibir un torneo PGA fuera de los Estados Unidos y Canadá.

Activos en desarrollo (2 hoteles, 235 cuartos):

Hotel One&Only Mandarin (108 cuartos): Este hotel se encuentra en la etapa de construcción con su apertura estimada para el segundo semestre del 2019.

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

Respecto a los Activos Estabilizados, la ocupación agregada durante el tercer trimestre de 2017, fue de 57.0%, representando un aumento de 7.3 pp comparado con el tercer trimestre del 2016. La tarifa promedio agregada se ubicó en Ps. \$6,190.9 (Usd. \$347.4), un 2.4% por encima en dólares americanos y 2.6% por debajo en moneda local con respecto al mismo periodo en el año anterior. El RevPAR se ubicó en Ps. \$3,528.2 (Usd. \$198.0), un 11.8% por encima en moneda local y un 17.4% por encima en dólares americanos, con respecto al mismo período en el año anterior.

El EBITDA de los Activos Estabilizados se situó en Ps. \$88.9 millones, registrando un aumento de 61.8% por encima del registrado en el tercer trimestre de 2016, principalmente derivado de las mejoras en RevPAR de los hoteles Fairmont, Four Seasons y Rosewood. El EBITDA Neto de Fondo de Reserva, se situó en Ps. \$72.7 millones, representando un incremento de 105.4% a/a.

---

## 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]

---

### Riesgos relacionados con nuestro negocio y la industria

La Emisora está expuesta a diversos riesgos relacionados con la industria hotelera, debido a que sus únicos activos que generan ingresos son el Hotel Four Seasons y los Hoteles Mayakoba y a que sus adquisiciones o desarrollos futuros, incluyendo el Terreno OOM y el Terreno Rosewood Mandarin, podría estar en el mismo sector.

El Hotel Four Seasons, los Hoteles Mayakoba (y a su vez la Emisora ya que a la fecha del presente Prospecto el Hotel Four Seasons y los Hoteles Mayakoba son sus únicos activos que generan 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 y a la Riviera Maya;
- 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 Maya, 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 y a la Riviera Maya, o la capacidad de desplazamiento de las personas en la Ciudad de México o en la Riviera Maya;
- la dependencia en los viajeros comerciales, de negocios y turistas, así como de sus patrones de viaje y preferencias;
- los sucesos imprevistos que se encuentran fuera del control de la Emisora, tales como inseguridad, criminalidad, atentados terroristas, pandemias, epidemias, inestabilidad política, la existencia de hostilidades en México, los accidentes ocurridos durante los traslados y los factores climáticos adversos, incluyendo desastres naturales tales como terremotos, huracanes, entre otros;
- los costos y riesgos relacionados con las remodelaciones, adecuaciones, y adaptaciones del Hotel Four Seasons y de los Hoteles Mayakoba;
- las reformas a leyes, reglamentos y disposiciones en materia fiscal, ambiental, laboral y de uso de suelo en México, así como los costos que se requieran para dar cumplimiento a dichas disposiciones;
- los litigios iniciados por los huéspedes, empleados, socios de negocios y proveedores del Hotel Four Seasons, de los Hoteles Mayakoba o de la Emisora, o por los propietarios de otros bienes o cualesquiera otras personas con quienes Inalmex, los vehículos propietarios de los Hoteles Mayakoba o la Emisora celebren operaciones de negocios;
- las fluctuaciones en los tipos de cambio y la disponibilidad de financiamiento para las inversiones de la Emisora; y
- la situación financiera del sector de la aviación nacional o internacional, el autotransporte terrestre y su impacto en la industria hotelera y del turismo en México, particularmente en la Ciudad de México y la Riviera Maya.

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

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

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

turismo. La demanda de alojamiento se ha visto y se prevé que seguirá viéndose afectada por éstas y otras circunstancias similares, que podrían afectar en forma adversa y significativa nuestras actividades, situación financiera, liquidez, resultados de operación y el valor del Hotel Four Seasons o de los Hoteles Mayakoba. La industria del alojamiento y del turismo en general ha sido y podría continuar siendo afectada por éstas y otras circunstancias, mismas que podrían tener un efecto adverso y significativo en nuestros resultados, situación financiera o liquidez.

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

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

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

***Los activos del Proyecto Mayakoba garantizan diversas obligaciones financieras.***

Según se describe a detalle en el Anexo 9 del presente Prospecto y en otras secciones del presente Prospecto, los activos y los flujos libres derivados de la operación del Proyecto Mayakoba y del Hotel Four Seasons, están gravados para garantizar el cumplimiento de diversas obligaciones financieras. En caso de incumplimiento de las obligaciones derivadas de los financiamientos descritos en el Anexo 9 y del Crédito Sindicado Caixabank, y en caso de ejecución de las garantías, la Emisora dejaría de ser propietaria de algunos activos operativos y de los flujos derivados de los mismos. La misma situación podría actualizarse en caso de financiar el Hotel O&OM o el Hotel Rosewood Mandarin. Lo anterior tendría como resultado una afectación negativa y significativa en la situación financiera de la Emisora.

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

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

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

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

***El Hotel Four Seasons, los Hoteles Mayakoba, 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, los Hoteles Mayakoba, 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, Riviera Nayarit y la Riviera Maya, entre otras disposiciones locales y federales. El cumplimiento de todas estas disposiciones puede ser complejo y difícil de monitorear y la falta de cumplimiento de cualquiera de dichas disposiciones podría afectar en forma adversa y significativa los resultados de operación de la Emisora. La Emisora no puede garantizar que la regulación actual no la afectará en forma adversa o no tendrá un efecto negativo en los factores de tiempo y costo relacionados con las posibles remodelaciones o mantenimientos del Hotel Four Seasons, los Hoteles Mayakoba, el Hotel O&OM el Hotel Rosewood 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, los Hoteles Mayakoba, 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, de los Hoteles Mayakoba, 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, los Hoteles Mayakoba, 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, los Hoteles Mayakoba o de nuestras inversiones hoteleras futuras, y la imposición de multas en función al nivel del incumplimiento, lo que pudiera resultar en un efecto adverso sobre la situación financiera y los resultados de operación de la Emisora.

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

El Hotel Four Seasons, los Hoteles Mayakoba o nuestras inversiones hoteleras futuras podrían estar sujetos a revisiones e inspecciones por parte de la Procuraduría Federal del Consumidor. La Procuraduría Federal del Consumidor también puede recibir quejas directamente por parte de nuestros

clientes En caso de encontrar irregularidades, ésta puede imponer multas, cuyos montos varían dependiendo de la gravedad y número de incumplimientos.

#### **Legislación aplicable al desarrollo de proyectos hoteleros**

El desarrollo de proyectos hoteleros se encuentra relacionado con materias estrictamente reguladas a nivel federal y local. Si en el desarrollo de proyectos hoteleros se llegara a incumplir con estas regulaciones, se podría estar sujeto a multas o 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, el Hotel Rosewood Mandarin y los Hoteles Mayakoba u otros factores que pudieran limitar nuestra capacidad de obtener dividendos de nuestras subsidiarias. El pago de



dividendos por parte de nuestras subsidiarias también dependerá de otras consideraciones de negocio tales como la operación del Hotel Four Seasons y los Hoteles Mayakoba. De igual forma, en caso de que algún accionista inicie una acción judicial en contra de nosotros, el cobro de cualquier monto estaría limitado a los activos disponibles de nuestras subsidiarias. Asimismo, el derecho como accionista a recibir cualquier activo de cualquiera de nuestras subsidiarias derivado de su liquidación o concurso mercantil, está efectivamente subordinado a cualquier reclamo de los acreedores de dichas subsidiarias, incluyendo acreedores comerciales. Cualquier cambio adverso en la situación financiera de nuestras subsidiarias o en su estado de resultados, podría afectar nuestra situación financiera y, por ende, nuestra capacidad para distribuir dividendos.

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

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

La recepción de ingresos por parte de la Emisora depende de que Inalmex distribuya los flujos operativos que reciba. Una vez completada la adquisición de los Hoteles Mayakoba, contaremos con una fuente adicional de dividendos.

Actualmente, los activos e ingresos del Proyecto Mayakoba están gravados para beneficio de ciertos acreedores. En caso de incumplimiento de los créditos correspondientes, dichos activos e ingresos podrían ser ejecutados para beneficio de los acreedores, lo que podría resultar en una afectación negativa en nuestra liquidez, resultados de operación y situación financiera. Ver el Anexo 9 del presente Prospecto para una descripción detallada de dichos gravámenes.

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 y de los Hoteles Mayakoba 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 y estaremos obligados al pago de dicho impuesto respecto de los Hoteles Mayakoba. Este impuesto predial podría aumentar como resultado de los cambios decretados por autoridades de la Ciudad de México y de la Riviera Maya, en el régimen fiscal, la tasa del impuesto o la valuación o revaluación del Hotel Four Seasons o de los Hoteles Mayakoba 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.

---

## Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

---

### Utilidad Bruta Operativa ("Gross Operating Profit – GOP")

El GOP consolidado de RLH del periodo comprendido entre el 1 enero y el 30 de septiembre de 2017 ascendió a Ps. \$385.2 millones lo que representa un margen del 30.0% sobre los ingresos totales. Cabe mencionar que este margen se ve distorsionado por considerar tan sólo 5 meses de operación del Entorno Mayakoba.

Para efectos comparativos, si se asumiera que la adquisición de los hoteles y campo de golf del Entorno Mayakoba se hubiese consumado el 1 de enero de 2017, el GOP hubiese ascendido a Ps. \$865.3 millones, lo que representa un margen del 36.0%. Considerando las operaciones de los Activos Estabilizados, es decir excluyendo los Activos en Ramp Up, el margen hubiese sido de 41.6%, 5.6 pp por encima del Proforma Agregado Total.

### EBITDA

El EBITDA a nivel de Activos en Operación consolidado de RLH al 30 de septiembre de 2017 ascendió a Ps. \$240.1 millones lo que representa un margen de 18.7% sobre los ingresos totales. Cabe mencionar que este margen se ve distorsionado por las razones anteriormente descritas.

Si se asumiera que la adquisición se hubiese consumado el 1 de enero de 2017, el EBITDA a nivel de Activos en Operación hubiese sido de Ps. \$503.6 millones, lo que representa un margen de 20.9% y excluyendo los Activos en Ramp Up hubiese sido de Ps. \$623.4 millones con un margen de 27.1%.

### EBITDA recurrente después de gastos corporativos

El EBITDA recurrente después de gastos corporativos consolidado de RLH al 30 de septiembre de 2017 ascendió a Ps. \$152.1 millones lo que representa un margen de 11.8% sobre los ingresos totales. Cabe mencionar que este margen se ve distorsionado por las razones anteriormente descritas.

Si se asumiera que la adquisición se hubiese consumado el 1 de enero de 2017, el EBITDA recurrente después de gastos corporativos hubiese sido de Ps. \$425.3 millones, lo que representa un margen de 17.7% y excluyendo los Activos en Ramp Up hubiese sido de Ps. \$545.1 millones con un margen de 23.7%.

### EBITDA recurrente después de gastos corporativos ajustados

Como se reportó en el informe de resultados del segundo trimestre de 2017, los "Gastos Corporativos" referentes a RLH tienen que distribuirse entre los activos del portafolio de RLH.

Haciendo este ajuste conforme al cálculo de la compensación anual de RLH, el total atribuible para los hoteles y el campo de golf del Entorno Mayakoba sería de Ps. \$23.8 millones por los meses de mayo a septiembre de 2017 vs Ps. \$7.0 millones de mayo a junio. Con estas cifras, el EBITDA recurrente después de gastos corporativos ajustados de ambos entornos sería de Ps. \$210.0 millones con un margen de 16.3%.

El EBITDA recurrente después de gastos corporativos ajustados del Proforma Agregado Total al 30 de septiembre de 2017 hubiese sido de Ps. \$454.4 millones con un margen de 18.9%. Excluyendo los Activos en Ramp Up, el EBITDA recurrente después de gastos corporativos ajustados hubiese sido de Ps. \$584.7 millones con un margen de 25.4%, con una mejora de 6.5 pp respecto al Proforma Agregado Total.

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

### Efectivo y equivalente de efectivo

RLH (ex. Entorno Mayakoba) cerró el tercer trimestre de 2017 con una posición de efectivo y equivalentes de efectivo, incluyendo IVA por acreditar, de Ps. \$2,652.6 millones frente Ps. \$4,913.1 millones al 31 de diciembre de 2016, decremento derivado principalmente al pago de la adquisición de los hoteles Rosewood Mayakoba, Fairmont Mayakoba, Banyan Tree Mayakoba y Andaz Mayakoba, así como del campo de golf El Camaleón. Adicionalmente, se tuvo un incremento de recursos de Ps. \$2,314.5 millones (neto de gastos y costos) correspondientes a la oferta subsecuente de acciones de abril de 2017.

Incluyendo el efectivo y equivalentes de efectivo del Entorno Mayakoba por Ps. 1,009.3 millones, RLH cerró el tercer trimestre de 2017 con una posición de efectivo de Ps. \$3,662.0 millones.

### Cuentas por cobrar y pagos anticipados

RLH (ex. Entorno Mayakoba) tuvo un incremento de Ps. \$61.0 millones en el rubro de clientes y cuentas por cobrar debido principalmente al reconocimiento de IVA acreditable por las construcciones en proceso del Hotel One&Only Mandarin, parcialmente compensado por la comisión de apertura pagada a Caixabank-Inbursa.

Incluyendo el Entorno Mayakoba, RLH tuvo un incremento de Ps. \$412.3 millones y Ps. \$113.0 millones en el rubro de cuentas por cobrar y pagos anticipados, respectivamente. El incremento se genera principalmente por la consolidación del Entorno Mayakoba. Al tercer trimestre el saldo de clientes y cuentas por cobrar es de Ps. \$485.8 millones integrado por: (i) clientes y otras cuentas por cobrar netos por importe de Ps. \$136.8 millones, (ii) impuestos por recuperar principalmente del IVA por Ps. \$ 285.9 millones, y (iii) otras cuentas por cobrar por Ps. \$63.1 millones.

### Partes relacionadas

La cuenta por cobrar a partes relacionadas al 30 de septiembre de 2017 muestra un saldo de Ps. \$25.2 millones, integrados principalmente por saldos con una de las sociedades de OHL y Haytt Hotels Corporate por Ps. \$18.0 millones.

El pasivo con partes relacionadas al 30 de septiembre de 2017 muestra un importe de Ps. \$121.1 millones, principalmente integrado por el proyecto de recuperación de la playa por Ps. \$60.0 millones y otros saldos con una de las sociedades de OHL por Ps. \$38.4 millones.

### Activo fijo, crédito mercantil y activos Intangibles

El incremento neto de Ps. \$9,797.4 millones en inmuebles, mobiliario y equipo al 30 de septiembre de 2017, respecto al 31 de diciembre de 2016, se debe principalmente a (i) la adquisición del Entorno Mayakoba por Ps. \$9,708.2 millones, valuados a su valor razonable, (ii) a las inversiones realizadas en el desarrollo del hotel One&Only Mandarin por Ps. \$151.4 millones, (iii) nuevas inversiones por Ps. \$1.9 millones en mobiliaria y equipo y (iv) un efecto de conversión positivo por Ps. \$110.6 millones, compensado con la depreciación y amortización del periodo por Ps. \$185.0 millones.

Como parte del ejercicio de asignación del precio de adquisición del Entorno Mayakoba (PPA por sus siglas en inglés), de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF 3), la transacción dio origen al registro de un crédito mercantil neto por Ps. \$102.7 millones y Ps. \$515.1 millones de activos, intangibles.

#### 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 financiar el hotel Four Seasons. Para ello, la compañía celebró un crédito sindicado con Caixabank-Inbursa por Usd. \$65 millones, equivalentes al 30 de septiembre de 2017 a Ps. \$1,159.4 millones, Ps. \$36.6 millones corresponden a corto plazo y Ps. \$1,122.8 millones a largo plazo. Por consiguiente, al 30 de septiembre de 2017, la posición de deuda bancaria neta negativa de RLH (sin incluir IVA por acreditar), ex. Entorno Mayakoba, se sitúa en Ps. \$1,493.2 millones (deuda neta menos efectivo y equivalentes de efectivo).

El Entorno Mayakoba cuenta con cuatros préstamos bancarios, sumando un total de Ps. \$2,916.4 millones, Ps. \$308.9 millones corresponden a corto plazo y Ps. \$2,607.6 millones a largo plazo. Por consiguiente, al 30 de septiembre de 2017, la posición de deuda bancaria neta total (sin incluir IVA por acreditar) de RLH se sitúa en Ps. \$1,907.1 millones.

Al 30 de septiembre de 2017, la Compañía tiene una deuda bancaria total de Ps. \$4,075.9 millones y una deuda neta total de Ps. \$413.9 millones.

#### Impuestos diferidos

El impuesto diferido activo y el impuesto diferido pasivo al 30 de septiembre de 2017 por Ps. \$410.0 millones y Ps. \$1,155.8 millones, respectivamente, incluyen cada uno de los mismos Ps. \$245.5 millones y Ps. \$866.7 millones, provenientes de la compra del Entorno Mayakoba. De los Ps \$866.7 millones de impuesto diferido al 30 de septiembre de 2017 del entorno Mayakoba provienen Ps. \$800.8 millones correspondiente al efecto de la valuación a valor razonable de los inmuebles, mobiliario y equipo y de los activos intangibles.

#### Instrumentos financieros derivados

Al 30 de septiembre de 2017, RLH (ex. Entorno Mayakoba) cuenta con dos instrumentos financieros derivados (Swaps de tasa de interés) para cubrir el riesgo de la tasa de interés del crédito sindicado del hotel Four Seasons. El valor razonable de dichos instrumentos financieros a 30 de septiembre de 2017 es de Ps. \$25.5 millones a largo plazo.

Al 30 de septiembre de 2017, el Entorno Mayakoba cuenta con cuatro instrumentos financieros derivados (Swaps de tasa de interés) para cubrir el riesgo de la tasa de interés de los créditos sindicados que financian los hoteles Fairmont, Banyan Tree y Rosewood. El valor razonable de dichos instrumentos financieros a 30 de septiembre de 2017 es de Ps. \$19.2 millones, de los cuales Ps. \$4.4 millones se presentan a corto plazo y Ps \$14.8 millones a largo plazo, por tanto, a efectos agregados, los valores razonables de los instrumentos derivados suscritos al 30 de septiembre de 2017 de la Compañía se sitúan en Ps. \$44.7 millones, de los cuales Ps. \$4.4 millones figuran reportados a corto plazo y Ps. \$40.3 millones a largo plazo.

#### 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 retorno devengado por Ps \$ 16.1 millones al 30 de septiembre de 2017.

El pasivo total registrado en el balance de situación a 30 de septiembre de 2017 asciende a Ps. \$206.8 millones y se presenta a corto plazo al ser intención de la Sociedad proceder a la ejecución de la opción de compra que tiene sobre dichas acciones preferentes.

#### Capital contable

La variación se debe a: (i) el aumento de capital en oferta pública de Ps. \$2,414.2 millones (Ps. \$1,358 millones de capital social y Ps. \$1,056 millones de prima en suscripción de acciones, así como a los gastos ocasionados por dicha oferta por Ps. \$99.8 millones, y (ii) por la utilidad integral neta del periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2017 por Ps \$511.4 millones.

Al 30 de septiembre de 2017, la participación de minoritarios ascendió a Ps. 1,792.1 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:

1. 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.
2. 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 múltiples 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: 2017-07-01 al 2017-09-30

Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa : 2017-09-30

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: 3

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 2017-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
<b>Estado de situación financiera [sinopsis]</b>		
<b>Activos [sinopsis]</b>		
<b>Activos circulantes[sinopsis]</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,662,007,000	4,913,086,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	666,043,000	156,135,000
Impuestos por recuperar	0	0
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	41,271,000	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	4,369,321,000	5,072,422,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	4,369,321,000	5,072,422,000
<b>Activos no circulantes [sinopsis]</b>		
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	23,668,000	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo	12,177,126,000	2,379,721,000
Propiedades de inversión	0	0
Crédito mercantil	145,725,000	42,984,000
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	558,453,000	45,312,000
Activos por impuestos diferidos	410,030,000	6,491,000
Otros activos no financieros no circulantes	0	0
Total de activos no circulantes	13,315,002,000	2,474,508,000
Total de activos	17,684,323,000	7,546,930,000
<b>Capital Contable y Pasivos [sinopsis]</b>		
<b>Pasivos [sinopsis]</b>		
<b>Pasivos Circulantes [sinopsis]</b>		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	1,209,834,000	100,593,000
Impuestos por pagar a corto plazo	14,782,000	32,057,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	349,984,000	1,279,527,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	206,805,000	226,328,000
<b>Provisiones circulantes [sinopsis]</b>		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	13,925,000	9,120,000
Total provisiones circulantes	13,925,000	9,120,000
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	1,795,330,000	1,647,625,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	1,795,330,000	1,647,625,000
<b>Pasivos a largo plazo [sinopsis]</b>		
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	3,770,751,000	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
<b>Provisiones a largo plazo [sinopsis]</b>		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	6,030,000	0
Otras provisiones a largo plazo	0	2,772,000
Total provisiones a largo plazo	6,030,000	2,772,000
Pasivo por impuestos diferidos	1,155,849,000	233,114,000
Total de pasivos a Largo plazo	4,932,630,000	235,886,000
Total pasivos	6,727,960,000	1,883,511,000
<b>Capital Contable [sinopsis]</b>		
Capital social	4,975,312,000	3,617,302,000
Prima en emisión de acciones	3,376,050,000	2,319,820,000
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	275,383,000	(230,519,000)
Otros resultados integrales acumulados	537,498,000	(43,184,000)
Total de la participación controladora	9,164,243,000	5,663,419,000
Participación no controladora	1,792,120,000	0
Total de capital contable	10,956,363,000	5,663,419,000
Total de capital contable y pasivos	17,684,323,000	7,546,930,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-09-30	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-09-30	Trimestre Año Actual 2017-07-01 - 2017-09-30	Trimestre Año Anterior 2016-07-01 - 2016-09-30
<b>Resultado de periodo [sinopsis]</b>				
<b>Utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>				
Ingresos	1,285,606,000	318,867,000	622,165,000	90,813,000
Costo de ventas	0	0	0	0
Utilidad bruta	1,285,606,000	318,867,000	622,165,000	90,813,000
Gastos de venta	480,279,000	102,761,000	201,606,000	32,934,000
Gastos de administración	877,193,000	190,295,000	506,576,000	69,263,000
Otros ingresos	877,927,000	1,901,000	2,381,000	0
Otros gastos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	806,061,000	27,712,000	(83,636,000)	(11,384,000)
Ingresos financieros	503,448,000	68,162,000	124,860,000	32,658,000
Gastos financieros	894,022,000	213,876,000	193,173,000	84,382,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	415,487,000	(118,002,000)	(151,949,000)	(63,108,000)
Impuestos a la utilidad	(110,928,000)	(28,132,000)	54,316,000	(15,742,000)
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	526,415,000	(89,870,000)	(206,265,000)	(47,366,000)
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	526,415,000	(89,870,000)	(206,265,000)	(47,366,000)
<b>Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	519,273,000	(89,870,000)	(206,265,000)	(47,366,000)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	7,142,000	0	0	0
Utilidad por acción [bloque de texto]				
<b>Utilidad por acción [sinopsis]</b>				
<b>Utilidad por acción [partidas]</b>				
<b>Utilidad por acción básica [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	2.04	(0.87)	0.87	(0.46)
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	2.04	(0.87)	0.87	(0.46)
<b>Utilidad por acción diluida [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	0.01	0.01	0.01	0.01
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	0.01	0.01	0.01	0.01

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-09-30	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-09-30	Trimestre Año Actual 2017-07-01 - 2017-09-30	Trimestre Año Anterior 2016-07-01 - 2016-09-30
<b>Estado del resultado integral [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) neta	526,415,000	(89,870,000)	(206,265,000)	(47,366,000)
<b>Otro resultado integral [sinopsis]</b>				
<b>Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]</b>				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	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	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]</b>				
<b>Efecto por conversión [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	15,029,000	0	10,215,000	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	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	(15,029,000)	0	(10,215,000)	0
<b>Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-09-30	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-09-30	Trimestre Año Actual 2017-07-01 - 2017-09-30	Trimestre Año Anterior 2016-07-01 - 2016-09-30
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	(15,029,000)	0	(10,215,000)	0
Total otro resultado integral	(15,029,000)	0	(10,215,000)	0
Resultado integral total	511,386,000	(89,870,000)	(216,480,000)	(47,366,000)
<b>Resultado integral atribuible a [sinopsis]</b>				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	505,902,000	(89,870,000)	(197,953,000)	(47,366,000)
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	5,484,000	0	(18,527,000)	0

**[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto**

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-09-30	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-09-30
<b>Estado de flujos de efectivo [sinopsis]</b>		
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]</b>		
Utilidad (pérdida) neta	526,415,000	(89,870,000)
<b>Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>		
Operaciones discontinuas	0	0
Impuestos a la utilidad	(110,928,000)	(28,132,000)
Ingresos y gastos financieros, neto	167,592,000	57,943,000
Gastos de depreciación y amortización	185,009,000	38,823,000
Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	215,796,000	0
Provisiones	0	0
Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	(99,707,000)	128,333,000
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	(474,000)	(247,000)
Disminución (incremento) de clientes	48,835,000	(582,000)
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	0	(7,184,000)
Incremento (disminución) de proveedores	(156,956,000)	(2,686,000)
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	(84,007,000)	38,650,000
Otras partidas distintas al efectivo	(1,069,537,000)	(1,901,000)
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)	(904,377,000)	223,017,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	(377,962,000)	133,147,000
Dividendos pagados	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses recibidos	0	0
Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	73,517,000	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(451,479,000)	133,147,000
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]</b>		
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	2,650,733,000	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	1,901,000
Compras de propiedades, planta y equipo	153,390,000	79,793,000
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 - 2017-09-30	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-09-30
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	0	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	25,148,000	5,922,000
Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	(40,187,000)	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(2,819,162,000)	(71,970,000)
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]</b>		
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	2,314,483,000	1,301,395,000
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	1,329,259,000	36,355,000
Reembolsos de préstamos	1,279,527,000	19,957,000
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Dividendos pagados	34,620,000	0
Intereses pagados	139,283,000	47,115,000
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	67,606,000	(6,640,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	2,257,918,000	1,264,038,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(1,012,723,000)	1,325,215,000
<b>Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]</b>		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	(238,356,000)	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(1,251,079,000)	1,325,215,000
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	3,662,007,000	1,860,544,000

**[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]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>									
Capital contable al comienzo del periodo	3,617,302,000	2,319,820,000	0	(230,519,000)	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	519,273,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	(13,371,000)	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	505,902,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	1,358,010,000	1,056,230,000	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	680,439,000	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	1,358,010,000	1,056,230,000	0	505,902,000	0	680,439,000	0	0	0
Capital contable al final del periodo	4,975,312,000	3,376,050,000	0	275,383,000	0	680,439,000	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]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
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 periodo	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]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>							
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	(43,184,000)	(43,184,000)	5,663,419,000	0	5,663,419,000
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>							
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	519,273,000	7,142,000	526,415,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	(13,371,000)	(1,658,000)	(15,029,000)
Resultado integral total	0	0	0	0	505,902,000	5,484,000	511,386,000
Aumento de capital social	0	0	(99,757,000)	(99,757,000)	2,314,483,000	67,606,000	2,382,089,000
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	680,439,000	680,439,000	0	680,439,000
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	1,719,030,000	1,719,030,000
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	(99,757,000)	580,682,000	3,500,824,000	1,792,120,000	5,292,944,000
Capital contable al final del periodo	0	0	(142,941,000)	537,498,000	9,164,243,000	1,792,120,000	10,956,363,000

**[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]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>									
Capital contable al comienzo del periodo	818,883,000	0	0	(205,240,000)	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	(89,870,000)	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	(89,870,000)	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	972,124,000	696,689,000	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	789,045,000	879,768,000	0	(89,870,000)	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	1,607,928,000	879,768,000	0	(295,110,000)	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]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>									
Capital contable al comienzo del período	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
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]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>							
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	(17,259,000)	(17,259,000)	596,384,000	0	596,384,000
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>							
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	(89,870,000)	0	(89,870,000)
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	(89,870,000)	0	(89,870,000)
Aumento de capital social	0	0	0	0	1,668,813,000	0	1,668,813,000
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	(37,036,000)	(37,036,000)	(37,036,000)	0	(37,036,000)
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	(37,036,000)	(37,036,000)	1,541,907,000	0	1,541,907,000
Capital contable al final del periodo	0	0	(54,295,000)	(54,295,000)	2,138,291,000	0	2,138,291,000

**[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera**

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
<b>Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]</b>		
Capital social nominal	4,975,312,000	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	2,623	392
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	552,812,494	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 - 2017-09-30	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-09-30	Trimestre Año Actual 2017-07-01 - 2017-09-30	Trimestre Año Anterior 2016-07-01 - 2016-09-30
<b>Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]</b>				
Depreciación y amortización operativa	185,009,000	38,823,000	127,273,000	13,601,000

**[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses**

Concepto	Año Actual 2016-10-01 - 2017-09-30	Año Anterior 2015-10-01 - 2016-09-30
<b>Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]</b>		
Ingresos	1,437,516,000	453,904,000
Utilidad (pérdida) de operación	841,991,000	67,038,000
Utilidad (pérdida) neta	575,976,000	(65,945,000)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	505,902,000	0
Depreciación y amortización operativa	186,977,000	54,214,000



[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]
<b>Bancarios [sinopsis]</b>															
<b>Comercio exterior (bancarios)</b>															
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Con garantía (bancarios)</b>															
Caixabank, S. A. y Banco Inbursa, S. A.	SI	2016-11-24	2023-11-24	LIBOR+4		0	0					36,649,000	0		1,122,836,000
Caixabank, S. A.	SI	2016-09-21	2022-03-20	LIBOR+3.5								109,781,000	0		1,095,672,000
BBVA Bancomer, S. A.	SI	2015-03-02	2025-03-03	LIBOR+MARGEN								51,392,000	0		298,540,000
Banco de Sabadell, S. A.	SI	2017-09-29	2019-07-26	LIBOR+MARGEN								121,794,000	0		227,447,000
Bancomext, S. N. C.	SI	2017-09-29	2032-09-29	LIBOR+4.5								25,920,000	0		985,953,000
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	345,536,000	0	0	3,730,448,000
<b>Banca comercial</b>															
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Otros bancarios</b>															
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total bancarios</b>															
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	345,536,000	0	0	3,730,448,000
<b>Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]</b>															
<b>Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios)</b>															
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)</b>															
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Colocaciones privadas (quirografarios)</b>															
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Colocaciones privadas (con garantía)</b>															
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas</b>															
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]</b>															
<b>Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo</b>															
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo</b>															
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Proveedores [sinopsis]</b>															
<b>Proveedores</b>															
PROVEEDORES	NO	2017-10-26	2017-10-26		179,673,000	0									
TOTAL	NO				179,673,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total proveedores</b>															
TOTAL	NO				179,673,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Otros pasivos circulantes y no circulantes sin</b>															

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]
costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
<b>TOTAL</b>	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
<b>TOTAL</b>	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de créditos																
<b>TOTAL</b>	NO				179,673,000	0	0	0	0	0	0	345,536,000	0	0	0	3,730,448,000

**[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]	
<b>Posición en moneda extranjera [sinopsis]</b>					
<b>Activo monetario [sinopsis]</b>					
Activo monetario circulante	159,664,000	2,905,554,000	0	0	2,905,554,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	159,664,000	2,905,554,000	0	0	2,905,554,000
<b>Pasivo monetario [sinopsis]</b>					
Pasivo monetario circulante	226,837,000	2,217,212,000	0	0	2,217,212,000
Pasivo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total pasivo monetario	226,837,000	2,217,212,000	0	0	2,217,212,000
Monetario activo (pasivo) neto	(67,173,000)	688,342,000	0	0	688,342,000

**[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]	
<b>INGRESOS POR SERVICIOS</b>				
INGRESOS POR SERVICIOS	1,285,606,000	0	0	1,285,606,000
TOTAL	1,285,606,000	0	0	1,285,606,000

## [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, BBVA, CAM.

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:

Concepto	Fecha	INM Inbursa	INM CaixaBank	RLH USD	Fecha	Islas de Mayakoba BBVA	Mayakoba BBVA	Mayakoba SADAE
VR al Inicio	30/06/2017	- 278,850	- 627,246	- 906,096	42,916	- 366,889	- 178,195	- 33
VR al cierre	30/09/2017	- 242,551	- 545,452	- 788,003	43,008	- 430,945	- 135,385	- 26
Cambio en el VR		- 294,782	- 663,092	- 957,873		- 390,619	- 245,680	- 45
Cambio a OCI desde originación		- 52,231	- 117,640	- 169,870		- 23,730	- 67,486	- 11

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

#### 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 mayoría de los ingresos de la Entidad son en dólares o denominados en dólares, aunque se co-bren 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 cambio-rio 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 \$122,241 y \$120,848 al 30 de septiembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, respectivamente.

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

30 de septiembre 31 de diciembre

	<u>de 2017</u>	<u>de 2016</u>
Activos	Dls. 159,664	Dls. 227,511
Pasivos	<u>(226,837)</u>	<u>(63,864)</u>
Posición neta	<u>(Dls. 67,173)</u>	<u>Dls. 163,647</u>

Al 30 de septiembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 el tipo de cambio era de \$18.1979 y \$20.6640 por dólar, respectivamente. Al 24 de octubre de 2017, fecha de emisión de los estados financieros consolidados intermedios condensados, el tipo de cambio era de \$19.0080.

i. Riesgo de precios

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

ii. 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 instrumentos financieros derivados de tasas de interés para minimizar los potenciales riesgos de sus préstamos.

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

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.

## 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

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.

## 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]

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:

Concepto	Fecha	INM Inbursa	INM CaixaBank	RLH USD	Fecha	Islas de Mayakoba BBVA	Mayakoba BBVA	Mayakoba SADAE
VR al Inicio	30/06/2017	- 278,850	- 627,246	- 906,096	42,916	- 366,889	- 178,195	- 33
VR al cierre	30/09/2017	- 242,551	- 545,452	- 788,003	43,008	- 430,945	- 135,385	- 26
Cambio en el VR		- 294,782	- 663,092	- 957,873		- 390,619	- 245,680	- 45
Cambio a OCI desde originación		- 52,231	- 117,640	- 169,870		- 23,730	- 67,486	- 11

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. 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.

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]

Al 30 de septiembre de 2017 la Entidad tiene los siguientes instrumentos financieros derivados:

Instrumento	Compañía	Monto	Tasa fija	variable	Vencimiento
Swap de tasa de interés	Mayakoba Thai	Dls.	4,141	5.65%	1.35% Julio de 2019
Swap de tasa de interés	Mayakoba Thai		7,690	5.65%	1.35% Julio de 2019
Swap de tasa de interés	Islas de Mayakoba		12,149	3.89% Libor	Diciembre de 2020
Swap de tasa de interés	Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba		62,452	1.32%	0.86% Marzo de 2022
Swap de tasa de interés	Inalmex		16,000	2.32% Libor	Noviembre de 2023
Swap de tasa de interés	Inalmex		36,000	2.32% Libor	Noviembre de 2023

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

Las ganancias y pérdidas de los contratos swaps de tasas de interés se reconocen en el estado consolidado de resultados integrales como costo financiero hasta la liquidación del préstamo bancario.

---



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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
<b>Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]</b>		
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>		
<b>Efectivo [sinopsis]</b>		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	2,328,958,000	1,585,700,000
Total efectivo	2,328,958,000	1,585,700,000
<b>Equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	1,333,049,000	3,327,386,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	1,333,049,000	3,327,386,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	3,662,007,000	4,913,086,000
<b>Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]</b>		
Clientes	136,832,000	35,234,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	25,220,000	40,729,000
<b>Anticipos circulantes [sinopsis]</b>		
Anticipos circulantes a proveedores	154,988,000	41,922,000
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	154,988,000	41,922,000
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	285,864,000	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	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	63,139,000	6,247,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	666,043,000	156,135,000
<b>Clases de inventarios circulantes [sinopsis]</b>		
<b>Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]</b>		
Materias primas	41,271,000	3,201,000
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	41,271,000	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	41,271,000	3,201,000
<b>Activos mantenidos para la venta [sinopsis]</b>		
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
<b>Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]</b>		
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 2017-09-30	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
<b>Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]</b>		
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
<b>Propiedades, planta y equipo [sinopsis]</b>		
<b>Terrenos y construcciones [sinopsis]</b>		
Terrenos	3,168,588,000	1,669,603,000
Edificios	9,635,891,000	1,010,262,000
Total terrenos y edificios	12,804,479,000	2,679,865,000
Maquinaria	0	0
<b>Vehículos [sinopsis]</b>		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	55,703,000	1,969,000
Total vehículos	55,703,000	1,969,000
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	1,680,621,000	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	289,692,000	139,660,000
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	(2,653,369,000)	(804,305,000)
Total de propiedades, planta y equipo	12,177,126,000	2,379,721,000
<b>Propiedades de inversión [sinopsis]</b>		
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
<b>Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]</b>		
<b>Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]</b>		
Marcas comerciales	558,453,000	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	558,453,000	45,312,000
Crédito mercantil	145,725,000	42,984,000
Total activos intangibles y crédito mercantil	704,178,000	88,296,000
<b>Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]</b>		
Proveedores circulantes	179,673,000	8,100,000

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	121,093,000	0
<b>Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]</b>		
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	484,916,000	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	484,916,000	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	424,152,000	0
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	1,209,834,000	100,593,000
<b>Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]</b>		
Créditos Bancarios a corto plazo	345,536,000	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	4,448,000	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	349,984,000	1,279,527,000
<b>Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]</b>		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
<b>Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]</b>		
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
<b>Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]</b>		
Créditos Bancarios a largo plazo	3,730,448,000	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	40,303,000	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	3,770,751,000	0
<b>Otras provisiones [sinopsis]</b>		
Otras provisiones a largo plazo	0	2,772,000
Otras provisiones a corto plazo	13,925,000	9,120,000
Total de otras provisiones	13,925,000	11,892,000
<b>Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]</b>		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	680,439,000	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 2017-09-30	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	(142,941,000)	(43,184,000)
Total otros resultados integrales acumulados	537,498,000	(43,184,000)
<b>Activos (pasivos) netos [sinopsis]</b>		
Activos	17,684,323,000	7,546,930,000
Pasivos	6,727,960,000	1,883,511,000
Activos (pasivos) netos	10,956,363,000	5,663,419,000
<b>Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]</b>		
Activos circulantes	4,369,321,000	5,072,422,000
Pasivos circulantes	1,795,330,000	1,647,625,000
Activos (pasivos) circulantes netos	2,573,991,000	3,424,797,000

**[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos**

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-09-30	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-09-30	Trimestre Año Actual 2017-07-01 - 2017-09-30	Trimestre Año Anterior 2016-07-01 - 2016-09-30
<b>Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]</b>				
<b>Ingresos [sinopsis]</b>				
Servicios	1,285,606,000	318,867,000	622,165,000	90,813,000
Venta de bienes	0	0	0	0
Intereses	0	0	0	0
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	0	0	0	0
Construcción	0	0	0	0
Otros ingresos	0	0	0	0
Total de ingresos	1,285,606,000	318,867,000	622,165,000	90,813,000
<b>Ingresos financieros [sinopsis]</b>				
Intereses ganados	25,108,000	5,922,000	12,665,000	1,307,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	478,340,000	62,240,000	112,195,000	31,351,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	503,448,000	68,162,000	124,860,000	32,658,000
<b>Gastos financieros [sinopsis]</b>				
Intereses devengados a cargo	176,559,000	47,115,000	54,138,000	16,631,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	701,322,000	150,010,000	136,521,000	62,136,000
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros gastos financieros	16,141,000	16,751,000	2,514,000	5,615,000
Total de gastos financieros	894,022,000	213,876,000	193,173,000	84,382,000
<b>Impuestos a la utilidad [sinopsis]</b>				
Impuesto causado	36,300,000	0	(19,618,000)	(756,000)
Impuesto diferido	(147,228,000)	(28,132,000)	73,934,000	(14,986,000)
Total de Impuestos a la utilidad	(110,928,000)	(28,132,000)	54,316,000	(15,742,000)

## [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 nueve meses finalizados el 30 de septiembre 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 2016, los cuales han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

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 al 30 de septiembre de 2017 han sido revisados y no están auditados.

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 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]

La Entidad tiene los siguientes préstamos bancarios contratados:

	30 de septiembre de 2017	31 de diciembre de 2016
a. Crédito contratado con Metropolitan Life Insurance Company (Metlife)		\$ 1,058,907
a. Línea de crédito contratada con Metlife		220,618
b. Crédito sindicado contratado con Caixabank, S. A. y Banco Inbursa, S. A.	\$ 1,159,485	
c. Préstamo con garantía hipotecaria contratado con Caixabank, S. A.	1,205,453	
d. Préstamo con garantía hipotecaria contratado con BBVA Bancomer, S. A.	349,932	

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 3 Año: 2017

e.	Crédito sindicado mercantil con garantía hipotecaria contratado con Banco de Sabadell, S. A.	349,241	
f.	Crédito simple con garantía hipotecaria contratado con Bancomext, S. N. C.	1,011,873	
		4,075,984	1,279,527
	Menos - Porción a plazo menor de un año	- 345,536	- 1,279,527
	Porción a largo plazo de los préstamos bancarios	\$ 3,730,448	\$ -

a. Crédito contratado con Metlife el 15 de mayo de 2013 por Dls.53,000 (Dls.51,244 al 31 de diciembre de 2016) con vencimiento al 1 de junio de 2018 y causa intereses a una tasa fija del 5% anual y línea de crédito contratada con Metlife por Dls.11,000 (Dls.10,676 al 31 de diciembre de 2016) con vencimiento al 1 de junio de 2018 y causa intereses a la tasa Libor más 450 puntos básicos.

El 16 de febrero de 2017, la Entidad liquidó la totalidad del crédito y de la línea de crédito contratados con Metlife, razón por la cual al 31 de diciembre de 2016 se presentan en el pasivo a corto plazo en el estado consolidado intermedio de situación financiera.

b. Contrato de crédito sindicado con Caixabank, S. A. y Banco Inbursa, S. A. celebrado el 24 de noviembre de 2016 por Dls.65,000, con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del Hotel Four Seasons de la Ciudad de México. El vencimiento del préstamo es el 24 de noviembre de 2023 y causa intereses a tasa Libor más 4.0 puntos. El pago del principal iniciará el 24 de agosto de 2017.

c. El 21 de septiembre de 2016 Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V. contrató un préstamo con Caixabank, S. A. por Dls.70,000, con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del Hotel Fairmount Mayakoba y con la prenda de las acciones de la Compañía, con vencimiento el 20 de marzo de 2022. La tasa de interés pactada es Libor a tres meses más 2.5 puntos. Al 30 de septiembre de 2017, el saldo del préstamo es de Dls.66,171.

d. Préstamo otorgado a Islas de Mayakoba, S. A. de C. V. por Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (BBVA España) por Dls.71,223 en julio de 2005, con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del Hotel Rosewood Mayakoba y con la prenda de las acciones de la Compañía, con vencimiento el 15 de junio de 2017. El préstamo devenga intereses a la tasa Libor más un margen que incluye corretaje, gastos y comisiones. El 11 de diciembre de 2012, BBVA España anunció la cesión del 100% del saldo del préstamo a BBVA Bancomer, S. A. En marzo de 2015 se celebró un contrato de novación modificativa no extintiva en el cual se extiende el vencimiento del préstamo hasta marzo de 2025, bajo las mismas condiciones. Al 30 de septiembre de 2017 el saldo del préstamo es de Dls.19,229.

e. Contrato de crédito sindicado mercantil otorgado a Mayakoba Thai, S. A. de C. V. por Banco Sabadell, S. A. por Dls.105,800, con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del Hotel Banyan Tree Mayakoba y con la prenda de las acciones de la Compañía, con vencimiento el 26 de julio de 2019. La tasa de interés se calcula por la adición de la tasa Libor al margen. Al 30 de septiembre de 2017, el saldo del préstamo es de Dls.19,046.

f. Crédito simple con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del Hotel Andaz Mayakoba, otorgado por Bancomext, S. N. C. a Hotel Hoyo Uno, S. A. de C. V. por Dls.55,000, a una tasa de interés Libor a tres meses más 4.5 puntos con vencimiento en 2032. Al 30 de septiembre de 2017 el saldo del préstamo es de Dls.55,000.

Al 30 de septiembre 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 bancarios.

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

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:

	30 de septiembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Depósitos bancarios	\$ 2,328,958	\$ 1,585,700
Inversiones a la vista con vencimiento menor de tres meses	1,333,049	3,327,386
Total efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 3,662,007	\$ 4,913,086

Al 30 de septiembre 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., Vector Casa de Bolsa, S. A. y Banco Santander, S. A.

La pérdida cambiaria no realizada del efectivo y equivalentes de efectivo asciende a \$238,356 al 30 de septiembre de 2017 (utilidad cambiaria no realizada por \$227,998 al 31 de diciembre de 2016).

---

## 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 compromisos y pasivos contingentes [bloque de texto]

---

Al 30 de septiembre 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 \$13,925 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 de los hoteles, el resto por cobrar a cargo de agencias de viaje es sujeto de aprobación por el área de ventas de la Entidad.

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

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

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

---

## Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

---

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 27%.

La provisión para impuestos a la utilidad por los períodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2017 y de 2016, asciende a \$110,928 y \$28,132, respectivamente, que corresponde al reconocimiento de un impuesto diferido a favor al 30 de septiembre de 2017 de \$147,228 menos un impuesto corriente de \$36,300 (impuesto diferido a favor de \$40,820 menos un impuesto corriente de \$12,688 al 30 de septiembre de 2016).



El impuesto diferido activo y el impuesto diferido pasivo al 30 de septiembre de 2017, incluyen \$104,974 y \$972,717, respectivamente, provenientes de la compra del Entorno Mayakoba.

El impuesto diferido pasivo proveniente de la compra del Entorno Mayakoba se integra principalmente por \$800,830, correspondiente al efecto de la valuación a valor razonable de los inmuebles, mobiliario y equipo y de los activos intangibles.

### Información a revelar sobre dividendos [bloque de texto]

Con fecha 16 de febrero de 2017 la Entidad, a través de Inalmex, realizó un pago de dividendos preferentes por \$36,708 al accionista Vertex Hotel D. F., S. A. P. I. de C. V.

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

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

	Periodo de nueve meses del 1 de enero al 30 de septiembre de	
	2017	2016
Utilidad (pérdida) neta del periodo	\$511,386	(\$ 89,870)
Promedio ponderado de las acciones comunes en circulación	250,189,423	103,352,411
Utilidad (pérdida) por acción básica y diluida	\$ 2.04	(\$ 0.87)

### Información a revelar sobre gestión del riesgo financiero [bloque de texto]

#### 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.

### Información a revelar sobre impuestos a las ganancias [bloque de texto]

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 27%.

La provisión para impuestos a la utilidad por los períodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2017 y de 2016, asciende a \$110,928 y \$28,132, respectivamente, que corresponde al reconocimiento de un impuesto diferido a favor al 30 de septiembre de 2017 de \$147,228 menos un impuesto corriente de \$36,300 (impuesto diferido a favor de \$40,820 menos un impuesto corriente de \$12,688 al 30 de septiembre de 2016).

El impuesto diferido activo y el impuesto diferido pasivo al 30 de septiembre de 2017, incluyen \$104,974 y \$972,717, respectivamente, provenientes de la compra del Entorno Mayakoba.

El impuesto diferido pasivo proveniente de la compra del Entorno Mayakoba se integra principalmente por \$800,830, correspondiente al efecto de la valuación a valor razonable de los inmuebles, mobiliario y equipo y de los activos intangibles.

### Información a revelar sobre activos intangibles [bloque de texto]

a. Los principales movimientos en el rubro de activos intangibles al 30 de septiembre de 2017, se muestran a continuación:

Saldo al 1 de enero de 2017	\$ 45,312	
Activos intangibles (Marcas) provenientes del Entorno Mayakoba, valuados a su valor razonable	545,215	
Efecto de conversión del periodo	(21,897)	Amortización
	<u>(10,177)</u>	
Saldos al 30 de septiembre de 2017	\$ <u>558,453</u>	

### Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

Con fecha El 21 de abril de 2017 los accionistas de la Entidad celebraron una Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, mediante la cual se llevaron a cabo los siguientes acuerdos:

- La cancelación de 3,273,405 acciones Serie "B", las cuales corresponden al capital social suscrito no exhibido al 31 de diciembre de 2016.
- Convertir las 223,263,812 acciones ordinarias, nominativas de la Serie "B", representativas de la parte variable del capital social, en acciones representativas del capital fijo sin derecho a retiro.
- Llevar a cabo una Oferta Pública de sus acciones en México a través de la Bolsa Mexicana de Valores, de acuerdo con la legislación aplicable.
- Aumentar la parte fija del capital social en la cantidad de \$1,800,900, mediante la emisión de hasta 200,000,000 acciones nominativas de la Serie "A", representativas de la parte fija del capital social de la Entidad.

Con fecha 28 de abril de 2017, la Entidad llevó a cabo una Oferta Pública de colocación de acciones a través de la Bolsa Mexicana de Valores, mediante la cual se obtuvieron recursos por \$2,314,483, neto de los gastos de colocación por \$99,757, emitiéndose para tales efectos 150,890,000 acciones de la Serie "A" equivalentes a \$1,358,010 que se reconocieron como capital social y una prima en suscripción de acciones de \$1,056,230.

Después de los movimientos anteriores, el capital social fijo de la Entidad al 30 de septiembre de 2017 se integra por 602,022,494 acciones nominativas de la Serie "A", ordinarias y sin expresión de valor nominal, con un valor de \$5,418,202, como se muestra en la página siguiente.

Número de

<u>acciones</u>	<u>Descripción</u>	<u>Importe</u>
602,022,494	Capital social fijo sin derecho a retiro	\$ 5,418,202
<u>(49,210,000)</u>	Capital social suscrito no exhibido	<u>(442,890)</u>
<u>552,812,494</u>	Capital social suscrito y exhibido	\$ <u>4,975,312</u>

A continuación se muestra la conciliación de las acciones en circulación:

Al 1 de enero de 2017	405,195,899
Cancelación de acciones en Tesorería	(3,273,405)
Acciones emitidas a través de la Oferta Pública	<u>150,890,000</u>
Al 30 de septiembre de 2017	<u>552,812,494</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 30 de septiembre 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
Al 30 de septiembre de 2017						
Préstamos bancarios	\$	11,829	\$ 283,314	\$ 325,956	\$ 3,454,885	\$ 4,075,98
Pasivo por acciones preferentes redimibles		206,805				206,80
Proveedores		179,673				179,67
Intereses sobre préstamos		47,942	90,607	125,239	364,876	628,66
Cuentas por pagar y gastos acumulados		452,859				452,85
	\$	899,108	\$ 373,921	\$ 451,195	\$ 3,819,761	\$ 5,543,98
Al 31 de diciembre de 2016						
Préstamos bancarios (*)	\$	1,279,527	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,279,52
Pasivo por acciones preferentes redimibles		35,149	190,135			225,28
Proveedores		8,100				8,10
Intereses sobre préstamos		62,703				62,70
Cuentas por pagar y gastos acumulados		127,884				127,88
	\$	1,513,363	\$ 190,135	\$ -	\$ -	\$ 1,703,49

## Información a revelar sobre riesgo de mercado [bloque de texto]

Riesgos de mercadoi. 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 mayoría de los ingresos de la Entidad son en dólares o denominados en dólares, aunque se co-bren 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 \$122,241 y \$120,848 al 30 de septiembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, respectivamente.

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

	30 de septiembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Activos	Dls. 159,664	Dls. 227,511
Pasivos	<u>(226,837)</u>	<u>(63,864)</u>
Posición neta	<u>(Dls. 67,173)</u>	<u>Dls. 163,647</u>

Al 30 de septiembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 el tipo de cambio era de \$18.1979 y \$20.6640 por dólar, respectivamente. Al 24 de octubre de 2017, fecha de emisión de los estados financieros consolidados intermedios condensados, el tipo de cambio era de \$19.0080.

i. Riesgo de precios

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

ii. 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 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.

## Información a revelar sobre otros pasivos circulantes [bloque de texto]

A continuación se muestra la conciliación de los movimientos del pasivo por acciones preferentes redimibles al 30 de septiembre de 2017:

Saldo al 1 de enero de 2017	\$ 225,284
Pago de dividendos preferentes	(34,620)
Costo financiero de las acciones preferentes	<u>16,141</u>
Saldo al 30 de septiembre de 2017	<u>\$ 206,805</u>

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

## Información a revelar sobre otros ingresos (gastos) de operación [bloque de texto]

El rubro de otros ingresos se integra como sigue:

	Periodo de nueve meses del 1 de enero al 30 de septiembre de	
	2017	2016
Resultado por compras ventajosas en combinaciones de negocios (Nota 1)	\$ 1,069,537	\$ -

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 3 Año: 2017

Deterioro de crédito mercantil (Nota 1)	-215,796	
Otros ingresos	24,186	1,901
<b>Total</b>	<b>\$ 877,927\$</b>	<b>1,901</b>

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

a. Los principales movimientos en el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo al 30 de septiembre de 2017, se muestran a continuación:

Saldo al 1 de enero de 2017	\$ 2,379,722
Inmuebles, mobiliario y equipo provenientes del	
Entorno Mayakoba, valuados a su valor razonable	9,708,234
Inversiones en construcciones en proceso <sup>(*)</sup>	150,031
Adquisiciones de mobiliario y equipo	3,358
Efecto de conversión	110,613
Depreciación del período	- 174,832
<b>Saldo al 30 de septiembre de 2017</b>	<b>\$ 12,177,126</b>

<sup>(\*)</sup> Inversiones correspondientes a la construcción de los hoteles One & Only y Rosewood Mandarin y a la ampliación de la playa de Mayakoba.

### Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

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

	30 de septiembre de 2017	31 de diciembre de 2016
<b>Por cobrar:</b>		
Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V. (*)	\$ -	\$ 40,000.00
OHL Desarrollos México S.A. de C.V.	11,546.00	
Hyatt Hotels Corporate	6,526.00	
Otros	7,148.00	729.00
	\$ 25,220.00	\$ 40,729.00
<b>Por pagar:</b>		
Huaribe, S. A. de C. V.	\$ 60,008.00	
OHL Desarrollos S. L. (España)	38,438.00	
Otros	22,647.00	
	\$ 121,093.00	

(\*) 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 a una tasa fija de interés del 9% anual y pa-gadero en tres meses. Este préstamo fue liquidado por Actur el 11 de enero de 2017.

b. Al 30 de septiembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 las principales operaciones celebradas con partes relacionadas corresponden a:

	Periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2017	Año que terminó el 31 de diciembre de 2016
Gastos:		
Remuneraciones al personal clave de la gerencia	\$ 34,235	\$ 3,842
Servicios administrativos	765	1,422
Otras transacciones:		
Adquisición de terrenos		714,339
Inversiones en ampliación de la playa Mayakoba	37,124	
Inversiones en el Hotel One & Only Mandarin	9,408	81,244

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

Los estados financieros consolidados intermedios condensados correspondientes a los nueve meses finalizados el 30 de septiembre 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 (NIIF).

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 al 30 de septiembre de 2017 han sido revisados y no están auditados.

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]

	30 de septiembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Clientes	\$ 181,682	\$ 35,433
Menos:		
Provisión para deterioro de cuentas por cobrar	- 44,850	- 199
Clientes – Neto	136,832	35,234
Impuestos por recuperar (*)	285,864	32,003
Otras cuentas por cobrar	63,139	6,248
Total	\$ 485,835	\$ 73,485

(\*) Al 30 de septiembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, el saldo de impuestos por recuperar se compone principalmente del Impuesto al Valor Agregado (IVA), generado por las inversiones realizadas en la construcción de los hoteles One & Only Mandarin y Andaz Mayakoba. El valor razonable de clientes y documentos por cobrar al 30 de septiembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 es similar a su valor en libros.

---

## **[800600] Notas - Lista de políticas contables**

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

---

Los estados financieros consolidados intermedios condensados correspondientes a los nueve meses finalizados el 30 de septiembre 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 2016, los cuales han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

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 al 30 de septiembre de 2017 han sido revisados y no están auditados.

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 que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores desde el 5 de noviembre de 2015, bajo la clave de cotización RLH. El domicilio de la Entidad y principal lugar de negocios es: Paseo de la Reforma 412 Piso 21, Col. Juárez, Delegación Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México.

#### Transacciones importantes:

El plan de la Entidad es crecer en la industria hotelera y de gran turismo a través de la construcción y compra de hoteles y el crecimiento orgánico de los mismos.

Con fecha 24 de noviembre de 2016 se celebró un contrato de crédito sindicado con Caixabank, S. A. y Banco Inbursa, S. A., como acreditantes, e Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. P. I. de C. V. (Inalmex), subsidiaria, como acreditada, por un monto de hasta Dls.65,000 el cual fue dispuesto en su totalidad el 1 de marzo de 2017. Los recursos del crédito fueron destinados para: i) liquidar los créditos contratados con Metlife (véase Nota 8), ii) constituir un fondo de reserva y iii) pagar la comisión por apertura de este crédito.

Con fecha 2 de diciembre de 2016 la Entidad y Obrascón Huarte Lain Desarrollos, S. L., subsidiaria de Obrascón Huarte Lain, S. A. (OHL), una sociedad que cotiza en la Bolsa de Valores de Madrid, aceptaron una oferta vinculante no sujeta a financiación ni a due 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, así como la transmisión a RLH de las demás sociedades pertenecientes al Entorno Mayakoba (la Operación). Los activos están ubicados en la Riviera Maya, Estado de Quintana Roo.

Todas las condiciones suspensivas a las que estaba sujeta la Operación fueron cumplidas el 24 de abril de 2017 y, por lo tanto, a partir de esta fecha la Entidad asumió el control de las sociedades pertenecientes al Entorno Mayakoba, con los siguientes porcentajes de participación:

Rosewood Mayakoba	80%
Fairmont Mayakoba	80%
Banyan Tree Mayakoba	51%
Andaz Mayakoba	51%
Campo de Golf El Camaleón	51%

El monto total de la Operación ascendió a \$3,950,475 (Dls.208,364), de los cuales se pagaron \$3,722,927 (Dls.197,313), se otorgaron préstamos a las subsidiarias adquiridas por \$45,540 (Dls.2,402) y, en caso de cumplirse con ciertos supuestos en relación con el flujo de efectivo que generarán los hoteles y el campo de golf, las partes acordaron que OHL recibirá un monto adicional de \$163,981 (Dls.8,649), el cual será pagado con los recursos que éstos generen.

El acuerdo también incluye la opción para la Entidad, después de cuatro años contados a partir de la fecha de cierre de la Operación, de adquirir hasta el 100% de participación de las sociedades del Entorno Mayakoba.

Como resultado de la Operación, la Entidad reconoció un resultado por compras ventajosas en combinación de negocios por \$1,069,537, el cual se aplicó a los resultados del periodo en el rubro de "Otros ingresos" (véase Nota 17) y un crédito mercantil de \$102,741, como se muestra a continuación:

Contraprestación transferida	\$ 3,950,475
Valor de los activos netos adquiridos	(6,420,505)
Participación no controladora	1,719,030
Resultado por compras ventajosas en combinaciones de negocios	<u>1,069,537</u>
Crédito mercantil	318,537
Menos – Deterioro de crédito mercantil	<u>(215,796)</u>
Crédito mercantil - Neto	\$ <u>102,741</u>

Los activos adquiridos, así como los pasivos asumidos (activos netos) están sujetos a cambios a la fecha de adquisición y durante un periodo que no exceda de un año. Cualquier cambio en el valor razonable de los activos netos modificará el valor del resultado por compras ventajosas en combinaciones de negocios y del crédito mercantil determinado.

Con fecha 28 de abril de 2017, la Entidad llevó a cabo una Oferta Pública de colocación de acciones a través de la Bolsa Mexicana de Valores, mediante la cual se obtuvieron recursos por \$2,314,483, neto de los gastos de colocación por \$99,757, emitiéndose para tales efectos 150,890,000 acciones. Los recursos obtenidos en la Oferta Pública fueron o serán destinados como se señala a continuación: (i) 45% para liquidar el incremento en la participación accionaria en los hoteles Fairmont y Rosewood Mayakoba del 51% al 80%; (ii) 17% para la compra de la participación de Vertex Hotel D. F., S. A. P. I. de C. V. (Vertex) en Inalmex; (iii) 38% para el desarrollo y construcción de los hoteles One & Only y Rosewood Mandarin; y (iv) para la expansión del Hotel Banyan Tree Mayakoba.

El 15 de mayo de 2017, la Entidad notificó a Vertex la intención de ejecutar la opción de compra de la participación minoritaria (33.33%) que ésta tiene en Inalmex. El monto de la transacción asciende a Dls.20,600 y se estima cerrarla en el cuarto trimestre de 2017.

#### Bases de preparación:

Los estados financieros consolidados intermedios condensados correspondientes a los nueve meses finalizados el 30 de septiembre 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 2016, los cuales han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

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 al 30 de septiembre de 2017 han sido revisados y no están auditados.

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.

#### Moneda funcional

Los montos incluidos en los estados financieros consolidados intermedios condensados de la Entidad deben ser medidos utilizando la moneda del entorno económico primario en donde la Entidad opera (la moneda funcional). En el caso de la Entidad e Inalmex la moneda funcional se ha determinado que es el peso mexicano y, en el caso de las sociedades pertenecientes al Entorno Mayakoba se ha determinado que la moneda funcional es el dólar estadounidense. En consecuencia, el efecto por conversión de operaciones en monedas extranjeras de subsidiarias se presenta en el rubro de "Otras reservas de capital" en el capital contable.

#### 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 mayoría de los ingresos de la Entidad 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 \$122,241 y \$120,848 al 30 de septiembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, respectivamente.

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

	30 de septiembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Activos	Dls. 159,664	Dls. 227,511
Pasivos	(226,837)	(63,864)
Posición neta	(Dls. 67,173)	Dls. 163,647

Al 30 de septiembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 el tipo de cambio era de \$18.1979 y \$20.6640 por dólar, respectivamente. Al 24 de octubre de 2017, fecha de emisión de los estados financieros consolidados intermedios condensados, el tipo de cambio era de \$19.0080.

###### 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 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.

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 de los hoteles, el resto por cobrar a cargo de agencias de viaje es sujeto de aprobación por el área de ventas de la Entidad.

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

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

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

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 30 de septiembre 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
Al 30 de septiembre de 2017					
Préstamos bancarios	\$ 11,829	\$ 283,314	\$ 325,956	\$ 3,454,885	\$ 4,075,984
Pasivo por acciones preferentes redimibles	206,805				206,805
Proveedores	179,673				179,673
Intereses sobre préstamos	47,942	90,607	125,239	364,876	628,664
Cuentas por pagar y gastos acumulados	452,859				452,859
	\$ 899,108	\$ 373,921	\$ 451,195	\$ 3,819,761	\$ 5,543,985
Al 31 de diciembre de 2016					
Préstamos bancarios (*)	\$ 1,279,527	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,279,527
Pasivo por acciones preferentes redimibles	35,149	190,135			225,284
Proveedores	8,100				8,100
Intereses sobre préstamos	62,703				62,703
Cuentas por pagar y gastos					

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 3 Año: 2017

acumulados		127,884				127,884
	\$	1,513,363	\$	190,135	\$	-
					\$	1,703,498

(\*) Corresponde al crédito Metlife cuyo vencimiento era el 1 de junio de 2018; sin embargo, el 16 de febrero de 2017 se llevó a cabo el pago anticipado de la totalidad del crédito, razón por la cual se presenta a menos de tres meses.

#### Administración de capital

Los objetivos de la Entidad al administrar el capital social son salvaguardar la capacidad de continuar como negocio en marcha, 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:

	30 de septiembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Depósitos bancarios	\$ 2,328,958	\$ 1,585,700
Inversiones a la vista con vencimiento menor de tres meses	1,333,049	3,327,386
Total efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 3,662,007	\$ 4,913,086

Al 30 de septiembre 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., Vector Casa de Bolsa, S. A. y Banco Santander, S. A.

La pérdida cambiaria no realizada del efectivo y equivalentes de efectivo asciende a \$238,356 al 30 de septiembre de 2017 (utilidad cambiaria no realizada por \$227,998 al 31 de diciembre de 2016).

#### Clientes y documentos por cobrar:

	30 de septiembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Clientes	\$ 181,682	\$ 35,433
Menos:		
Provisión para deterioro de cuentas por cobrar	- 44,850	- 199
Clientes – Neto	136,832	35,234
Impuestos por recuperar (*)	285,864	32,003
Otras cuentas por cobrar	63,139	6,248
Total	\$ 485,835	\$ 73,485

(\*) Al 30 de septiembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, el saldo de impuestos por recuperar se compone principalmente del Impuesto al Valor Agregado (IVA), generado por las inversiones realizadas en la construcción de los hoteles One & Only Mandarin y Andaz Mayakoba.

El valor razonable de clientes y documentos por cobrar al 30 de septiembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 es similar a su valor en libros. Al 30 de septiembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 el importe de la provisión para deterioro de cuentas por cobrar es de \$44,850 y de \$199, respectivamente. 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:

	30 de septiembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Al inicio del periodo	\$ 199\$	189
Provisión proveniente del Entorno Mayakoba	44,570	
Aumento en la provisión	81	10
Al final del periodo	\$ 44,850\$	199

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

#### Análisis de inmuebles, mobiliario y equipo y activos intangibles:

a. Los principales movimientos en el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo al 30 de septiembre de 2017, se muestran a continuación:

Saldo al 1 de enero de 2017	\$ 2,379,722
Inmuebles, mobiliario y equipo provenientes del Entorno Mayakoba, valuados a su valor razonable	9,708,234
Inversiones en construcciones en proceso <sup>(*)</sup>	150,031
Adquisiciones de mobiliario y equipo	3,358
Efecto de conversión	110,613
Depreciación del periodo	- 174,832
Saldo al 30 de septiembre de 2017	\$ 12,177,126

<sup>(\*)</sup> Inversiones correspondientes a la construcción de los hoteles One & Only y Rosewood Mandarin y a la ampliación de la playa de Mayakoba.

b. Los principales movimientos en el rubro de activos intangibles al 30 de septiembre de 2017, se muestran a continuación:

Saldo al 1 de enero de 2017	\$ 45,312
Activos intangibles (Marcas) provenientes del Entorno Mayakoba, valuados a su valor razonable	545,215
Efecto de conversión	-21,897
Amortización del periodo	-10,177
Saldos al 30 de septiembre de 2017	\$ 558,453

#### Préstamos bancarios:

La Entidad tiene los siguientes préstamos bancarios contratados:

	30 de septiembre de 2017	31 de diciembre de 2016
a. Crédito contratado con Metropolitan Life Insurance Company (Metlife)		\$ 1,058,907
a. Línea de crédito contratada con Metlife		220,618
b. Crédito sindicado contratado con Caixabank, S. A. y Banco Inbursa, S. A.	\$ 1,159,485	

Clave de Cotización: RLH

Trimestre: 3 Año: 2017

c.	Préstamo con garantía hipotecaria contratado con Caixabank, S. A.	1,205,453	
d.	Préstamo con garantía hipotecaria contratado con BBVA Bancomer, S. A.	349,932	
e.	Crédito sindicado mercantil con garantía hipotecaria contratado con Banco de Sabadell, S. A.	349,241	
f.	Crédito simple con garantía hipotecaria contratado con Bancomext, S. N. C.	1,011,873	
		4,075,984	1,279,527
	Menos - Porción a plazo menor de un año	- 345,536	- 1,279,527
	Porción a largo plazo de los préstamos bancarios	\$ 3,730,448	\$ -

a. Crédito contratado con Metlife el 15 de mayo de 2013 por Dls.53,000 (Dls.51,244 al 31 de diciembre de 2016) con vencimiento al 1 de junio de 2018 y causa intereses a una tasa fija del 5% anual y línea de crédito contratada con Metlife por Dls.11,000 (Dls.10,676 al 31 de diciembre de 2016) con vencimiento al 1 de junio de 2018 y causa intereses a la tasa Libor más 450 puntos básicos.

El 16 de febrero de 2017, la Entidad liquidó la totalidad del crédito y de la línea de crédito contratados con Metlife, razón por la cual al 31 de diciembre de 2016 se presentan en el pasivo a corto plazo en el estado consolidado intermedio de situación financiera.

b. Contrato de crédito sindicado con Caixabank, S. A. y Banco Inbursa, S. A. celebrado el 24 de noviembre de 2016 por Dls.65,000, con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del Hotel Four Seasons de la Ciudad de México. El vencimiento del préstamo es el 24 de noviembre de 2023 y causa intereses a tasa Libor más 4.0 puntos. El pago del principal iniciará el 24 de agosto de 2017.

c. El 21 de septiembre de 2016 Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V. contrató un préstamo con Caixabank, S. A. por Dls.70,000, con garantía hipotecaria sobre los in-muebles del Hotel Fairmount Mayakoba y con la prenda de las acciones de la Compañía, con vencimiento el 20 de marzo de 2022. La tasa de interés pactada es Libor a tres meses más 2.5 puntos. Al 30 de septiembre de 2017, el saldo del préstamo es de Dls.66,171.

d. Préstamo otorgado a Islas de Mayakoba, S. A. de C. V. por Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (BBVA España) por Dls.71,223 en julio de 2005, con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del Hotel Rosewood Mayakoba y con la prenda de las acciones de la Compañía, con vencimiento el 15 de junio de 2017. El préstamo devenga intereses a la tasa Libor más un margen que incluye corretaje, gastos y comisiones. El 11 de diciembre de 2012, BBVA España anunció la cesión del 100% del saldo del préstamo a BBVA Bancomer, S. A. En marzo de 2015 se celebró un contrato de novación modificativa no extintiva en el cual se extiende el vencimiento del préstamo hasta marzo de 2025, bajo las mismas condiciones. Al 30 de septiembre de 2017 el saldo del préstamo es de Dls.19,229.

e. Contrato de crédito sindicado mercantil otorgado a Mayakoba Thai, S. A. de C. V. por Banco Sabadell, S. A. por Dls.105,800, con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del Hotel Banyan Tree Mayakoba y con la prenda de las acciones de la Compañía, con vencimiento el 26 de julio de 2019. La tasa de interés se calcula por la adición de la tasa Libor al margen. Al 30 de septiembre de 2017, el saldo del préstamo es de Dls.19,046.

f. Crédito simple con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del Hotel Andaz Mayakoba, otorgado por Bancomext, S. N. C. a Hotel Hoyo Uno, S. A. de C. V. por Dls.55,000, a una tasa de interés Libor a tres meses más 4.5 puntos con vencimiento en 2032. Al 30 de septiembre de 2017 el saldo del préstamo es de Dls.55,000.

Al 30 de septiembre 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 bancarios.

#### Pasivo por acciones preferentes redimibles:

A continuación se muestra la conciliación de los movimientos del pasivo por acciones preferentes redimibles al 30 de septiembre de 2017:

Saldo al 1 de enero de 2017	\$ 225,284
Pago de dividendos preferentes	-34,620
Costo financiero de las acciones preferentes	16,141
Saldo al 30 de septiembre de 2017	\$ 206,805

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

**Instrumentos financieros derivados:**

Al 30 de septiembre de 2017 la Entidad tiene los siguientes instrumentos financieros derivados:

Instrumento	Compañía	Monto	Tasa fija	Tasa	
				variable	Vencimiento
Swap de tasa de interés	Mayakoba Thai	Dls. 4,141	5.652%	1.3457%	Julio de 2019
Swap de tasa de interés	Mayakoba Thai	7,690	5.652%	1.3457%	Julio de 2019
Swap de tasa de interés	Islas de Mayakoba	12,149	3.890%	Libor	Diciembre de 2020
Swap de tasa de interés	Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	62,452	1.317%	0.8571%	Marzo de 2022
Swap de tasa de interés	Inalmex	16,000	2.323%	Libor	Noviembre de 2023
Swap de tasa de interés	Inalmex	36,000	2.323%	Libor	Noviembre de 2023

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

Las ganancias y pérdidas de los contratos swaps de tasas de interés se reconocen en el estado consolidado de resultados integrales como costo financiero hasta la liquidación del préstamo bancario.

**Saldos y operaciones con partes relacionadas y asociadas:**

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

	30 de septiembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Por cobrar:		
Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V. (*)	\$ -	\$ 40,000.00
OHL Desarrollos México S.A. de C.V.	11,546.00	
Hyatt Hotels Corporate	6,526.00	
Otros	7,148.00	729.00
	\$ 25,220.00	\$ 40,729.00
Por pagar:		
Huaribe, S. A. de C. V.	\$ 60,008.00	
OHL Desarrollos S. L. (España)	38,438.00	
Otros	22,647.00	
	\$ 121,093.00	

(\*) 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 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 30 de septiembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 las principales operaciones celebradas con partes relacionadas corresponden a:

	Periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2017	Año que terminó el 31 de diciembre de 2016
Gastos:		
Remuneraciones al personal clave de la gerencia	\$ 34,235	\$ 3,842
Servicios administrativos	765	1,422

## Otras transacciones:

Adquisición de terrenos		714,339
Inversiones en ampliación de la playa Mayakoba	37,124	
Inversiones en el Hotel One & Only Mandarin	9,408	81,244

**Capital contable:**

Con fecha El 21 de abril de 2017 los accionistas de la Entidad celebraron una Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, mediante la cual se llevaron a cabo los siguientes acuerdos:

- La cancelación de 3,273,405 acciones Serie "B", las cuales corresponden al capital social suscrito no exhibido al 31 de diciembre de 2016.
- Convertir las 223,263,812 acciones ordinarias, nominativas de la Serie "B", representativas de la parte variable del capital social, en acciones representativas del capital fijo sin derecho a retiro.
- Llevar a cabo una Oferta Pública de sus acciones en México a través de la Bolsa Mexicana de Valores, de acuerdo con la legislación aplicable.
- Aumentar la parte fija del capital social en la cantidad de \$1,800,900, mediante la emisión de hasta 200,000,000 acciones nominativas de la Serie "A", representativas de la parte fija del capital social de la Entidad.

Con fecha 28 de abril de 2017, la Entidad llevó a cabo una Oferta Pública de colocación de acciones a través de la Bolsa Mexicana de Valores, mediante la cual se obtuvieron recursos por \$2,314,483, neto de los gastos de colocación por \$99,757, emitiéndose para tales efectos 150,890,000 acciones de la Serie "A" equivalentes a \$1,358,010 que se reconocieron como capital social y una prima en suscripción de acciones de \$1,056,230.

Después de los movimientos anteriores, el capital social fijo de la Entidad al 30 de septiembre de 2017 se integra por 602,022,494 acciones nominativas de la Serie "A", ordinarias y sin expresión de valor nominal, con un valor de \$5,418,202, como se muestra en la página siguiente.

<u>Número de acciones</u>	<u>Descripción</u>	<u>Importe</u>
602,022,494	Capital social fijo sin derecho a retiro	\$ 5,418,202
<u>(49,210,000)</u>	Capital social suscrito no exhibido	<u>(442,890)</u>
<u>552,812,494</u>	Capital social suscrito y exhibido	<u>\$ 4,975,312</u>

A continuación se muestra la conciliación de las acciones en circulación:

Al 1 de enero de 2017	405,195,899
Cancelación de acciones en Tesorería	(3,273,405)
Acciones emitidas a través de la Oferta Pública	<u>150,890,000</u>
Al 30 de septiembre de 2017	<u>552,812,494</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 27%.

La provisión para impuestos a la utilidad por los períodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2017 y de 2016, asciende a \$110,928 y \$28,132, respectivamente, que corresponde al reconocimiento de un impuesto diferido a favor al 30 de septiembre de 2017 de \$147,228 menos un impuesto corriente de \$36,300 (impuesto diferido a favor de \$40,820 menos un impuesto corriente de \$12,688 al 30 de septiembre de 2016).

El impuesto diferido activo y el impuesto diferido pasivo al 30 de septiembre de 2017, incluyen \$104,974 y \$972,717, respectivamente, provenientes de la compra del Entorno Mayakoba.

El impuesto diferido pasivo proveniente de la compra del Entorno Mayakoba se integra principalmente por \$800,830, correspondiente al efecto de la valuación a valor razonable de los inmuebles, mobiliario y equipo y de los activos intangibles.

**Nuevos pronunciamientos contables:**

Un número de nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de las normas han sido publicadas, las cuales no son efectivas para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2017. 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 y reemplaza las guías de la NIC 39 relacionadas con la clasificación y medición de los instrumentos financieros.

La NIIF 9 re-tiene 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



eco-nómica 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.

#### Contingencias:

Al 30 de septiembre 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 \$13,925 que se encuentra registrada dentro de otras cuentas por pagar y gastos acumulados en el estado consolidado intermedio de situación financiera.

#### Utilidad (pérdida) por acción:

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

	Periodo de nueve meses del 1 de enero al 30 de septiembre de	
	2017	2016
Utilidad (pérdida) neta del periodo	\$ 511,386	(\$ 89,870)
Promedio ponderado de las acciones comunes en circulación	250,189,423	103,352,411
Utilidad (pérdida) por acción básica y diluida	2.04	-\$0.87

#### Otros ingresos:

El rubro de otros ingresos se integra como sigue:

	Periodo de nueve meses del 1 de enero al 30 de septiembre de	
	2017	2016
Resultado por compras ventajosas en combinaciones de negocios (Nota 1)	\$ 1,069,537	\$ -
Deterioro de crédito mercantil (Nota 1)	-215,796	
Otros ingresos	24,186	1,901
Total	\$ 877,927	\$ 1,901

## 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., como acreditantes, e Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. P. I. de C. V. (Inalmex), subsidiaria, como acreditada, por un monto de hasta Dls.65,000 el cual fue dispuesto en su totalidad el 1 de marzo de 2017. Los recursos del crédito fueron destinados para: i) liquidar los créditos contratados con Metlife (véase Nota 8), ii) constituir un fondo de reserva y iii) pagar la comisión por apertura de este crédito.

Con fecha 2 de diciembre de 2016 la Entidad y Obrascón Huarte Lain Desarrollos, S. L., subsidiaria de Obrascón Huarte Lain, S. A. (OHL), una sociedad que cotiza en la Bolsa de Valores de Madrid, aceptaron una oferta vinculante no sujeta a financiación ni a due 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, así como la transmisión a RLH de las demás sociedades pertenecientes al Entorno Mayakoba (la Operación). Los activos están ubicados en la Riviera Maya, Estado de Quintana Roo.

Todas las condiciones suspensivas a las que estaba sujeta la Operación fueron cumplidas el 24 de abril de 2017 y, por lo tanto, a partir de esta fecha la Entidad asumió el control de las sociedades pertenecientes al Entorno Mayakoba, con los siguientes porcentajes de participación:

Rosewood Mayakoba	80%
Fairmont Mayakoba	80%
Banyan Tree Mayakoba	51%
Andaz Mayakoba	51%
Campo de Golf El Camaleón	51%

El monto total de la Operación ascendió a \$3,950,475 (Dls.208,364), de los cuales se pagaron \$3,722,927 (Dls.197,313), se otorgaron préstamos a las subsidiarias adquiridas por \$45,540 (Dls.2,402) y, en caso de cumplirse con ciertos supuestos en relación con el flujo de efectivo que generarán los hoteles y el campo de golf, las partes acordaron que OHL recibirá un monto adicional de \$163,981 (Dls.8,649), el cual será pagado con los recursos que éstos generen.

El acuerdo también incluye la opción para la Entidad, después de cuatro años contados a partir de la fecha de cierre de la Operación, de adquirir hasta el 100% de participación de las sociedades del Entorno Mayakoba.

Como resultado de la Operación, la Entidad reconoció un resultado por compras ventajosas en combinación de negocios por \$1,069,537, el cual se aplicó a los resultados del periodo en el rubro de "Otros ingresos" (véase Nota 17) y un crédito mercantil de \$102,741, como se muestra a continuación:

Contraprestación transferida	\$	3,950,475
Valor de los activos netos adquiridos		(6,420,505)
Participación no controladora		1,719,030
Resultado por compras ventajosas en combinaciones de negocios		<u>1,069,537</u>
Crédito mercantil		318,537
Menos – Deterioro de crédito mercantil		<u>(215,796)</u>
Crédito mercantil - Neto	\$	<u>102,741</u>

Los activos adquiridos, así como los pasivos asumidos (activos netos) están sujetos a cambios a la fecha de adquisición y durante un periodo que no exceda de un año. Cualquier cambio en el valor razonable de los activos netos modificará el valor del resultado por compras ventajosas en combinaciones de negocios y del crédito mercantil determinado.

Con fecha 28 de abril de 2017, la Entidad llevó a cabo una Oferta Pública de colocación de acciones a través de la Bolsa Mexicana de Valores, mediante la cual se obtuvieron recursos por \$2,314,483, neto de los gastos de colocación por \$99,757, emitiéndose para tales efectos 150,890,000 acciones. Los recursos obtenidos en la Oferta Pública fueron o serán destinados como se señala a continuación: (i) 45% para liquidar el incremento en la participación accionaria en los hoteles Fairmont y Rosewood Mayakoba del 51% al 80%; (ii) 17% para la compra de la participación de Vertex Hotel D. F., S. A. P. I. de C. V. (Vertex) en Inalmex; (iii) 38% para el desarrollo y construcción de los hoteles One & Only y Rosewood Mandarin; y (iv) para la expansión del Hotel Banyan Tree Mayakoba.

El 15 de mayo de 2017, la Entidad notificó a Vertex la intención de ejecutar la opción de compra de la participación minoritaria (33.33%) que ésta tiene en Inalmex. El monto de la transacción asciende a Dls.20,600 y se estima cerrarla en el cuarto trimestre 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

---