

**DECLARACIÓN DE INFORMACIÓN POR REESTRUCTURACIÓN SOCIETARIA  
RELACIONADA CON LA ADQUISICIÓN DE UN HOTEL DENOMINADO “VILLA MAGNA” UBICADO  
EN MADRID, ESPAÑA**

**23 de noviembre de 2018**



---

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

Avenida Paseo de la Reforma No. 412, piso 21,  
Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc,  
Código postal 06600, Ciudad de México

---

Clave de Cotización: “RLH”

---

---

Todos los términos utilizados con mayúscula inicial en esta portada y que no estén definidos en forma específica en la misma, tendrán el significado que se les atribuye en el glosario que se incluye más adelante en el presente Folleto Informativo (según dicho término se define más adelante).

El día de ayer (22 de noviembre de 2018), se convocó a una asamblea general ordinaria y extraordinaria de accionistas (la “Asamblea”) de RLH Properties, S.A.B. de C.V. (la “Emisora”, “RLH” o “RLH Properties”) para discutir y en su caso aprobar, entre otros, la potencial adquisición del Hotel Villa Magna de la ciudad de Madrid, España (la “Adquisición”).

### **Resumen de la Adquisición**

De conformidad con y para todos los efectos del artículo 35 y el Anexo P de la Circular Única se informa que RLH ha llegado a un acuerdo para adquirir, a través de una subsidiaria denominada “Winfeel Invest, S.L.U.”, el hotel “Villa Magna”, ubicado en Paseo de la Castellana 22, en la ciudad de Madrid (el “Hotel Villa Magna” o el “Hotel”). La consumación de la Adquisición se encuentra sujeta a diversas condiciones; entre otras, se requiere de la aprobación de la Asamblea para poder ir adelante con la Adquisición.

El Hotel Villa Magna es de la categoría de “lujo” y de 5 estrellas. Fue inaugurado en 1972 y fue renovado integralmente en 2008. El Hotel cuenta con una superficie de 29,738 metros cuadrados construidos y 7,500 metros cuadrados de parcela, 10 pisos y 5 subterráneos, 150 llaves (incluyendo 30 suites), dos restaurantes (Villa Magna y Tse Yang), dos bares (Magnum Bar y Patrio Magnum), 240 plazas de estacionamiento subterráneo, spa con gimnasio, *ballroom* de 675 metros cuadrados con capacidad aproximada para 560 personas y 3 salones de reuniones con un tamaño conjunto de 139 metros cuadrados y capacidad para 80 personas.

Esta potencial adquisición es consistente con la estrategia de negocios y crecimiento que la Sociedad ha implementado desde su creación. Esta adquisición, además, tiene como finalidad (i) diversificar el portafolio hotelero de RLH, (ii) replicar en España la estrategia de entrada de RLH en los Estados Unidos Mexicanos (“México”) mediante la adquisición de un *trophy asset* (Hotel Four Seasons de la Ciudad de México), y (iii) contar con presencia en Madrid, España, en una ubicación AAA única, generando protección contra oferta actual y futura.

La Adquisición se pretende completar mediante la compra del 100% de las acciones representativas del capital social de Hotel Villa Magna, S.L.U., empresa propietaria del Hotel Villa Magna. El vendedor de las acciones representativas del capital social de Hotel Villa Magna, S.L.U. sería la sociedad D Hospitality B.V. De aprobarse por la Asamblea y cumplirse el resto de las condiciones a las que se encuentra sujeta la operación, la intención es completar la Adquisición en el mes de diciembre de 2018.

El precio aproximado a pagar por la Adquisición asciende a 210,000,000 de Euros, el cual incluye el valor de la Marca Villa Magna. El precio será pagado en la fecha de cierre con recursos propios de RLH y, como es común en este tipo de operaciones, se considera el apalancamiento del Hotel Villa Magna y ciertos ajustes al precio.

### **Características de los títulos**

Las acciones representativas del capital social de RLH Properties se encuentran inscritas en el Registro Nacional de Valores (“RNV”) que mantiene la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “Comisión”) y cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (“BMV”) con la clave de pizarra “RLH”.

A la fecha de la presente declaración de información por reestructuración societaria (el “Folleto Informativo”), **(i)** el capital social *autorizado* de la Sociedad asciende a \$8,263’929,483.00 (ocho mil doscientos sesenta y tres millones novecientos veintinueve mil cuatrocientos ochenta y tres pesos 00/100 Moneda Nacional), dividido en 918’214,387 (novecientos dieciocho millones doscientos catorce mil trescientas ochenta y siete) acciones ordinarias, nominativas de la Serie “A”, sin expresión de valor nominal, **(ii)** el capital social *suscrito y pagado* de la Sociedad asciende a \$7,963’286,169.34 (siete mil novecientos sesenta y tres millones doscientos ochenta y seis mil ciento sesenta y nueve pesos 34/100 Moneda Nacional), representado por un total de 884’809,574 (ochocientos ochenta y cuatro millones ochocientos nueve mil quinientos setenta y cuatro) acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, Serie “A” representativas de la parte fija del capital social de la Sociedad, y **(iii)** en consideración a lo anterior, las acciones representativas del capital social actualmente en tesorería ascienden a 33’404,813 (treinta y tres millones cuatrocientos cuatro mil ochocientos trece) acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, Serie “A”.

La Adquisición, en caso de ser consumada, no modificará las características de las acciones de RLH Properties.

El presente Folleto Informativo no es una oferta de valores. El presente Folleto Informativo se ha preparado y se pone a disposición del público únicamente a efecto de cumplir con ciertas disposiciones legales aplicables.

***La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia de la Emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en esta declaración ni convalida actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.***

Ejemplares impresos del presente Folleto Informativo se encuentran a disposición de los accionistas que así lo requieran en las oficinas de la Emisora ubicadas en el domicilio ubicado en Avenida Paseo de la Reforma No. 412, piso 21, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, código postal 06600, Ciudad de México, a la atención de Diego Laresgoiti Matute con teléfono: +52 55 14500800 y correo electrónico: [dlaresgoiti@rlhproperties.com.mx](mailto:dlaresgoiti@rlhproperties.com.mx). La versión electrónica del presente Folleto Informativo podrá ser consultada ingresando a cualquiera de las siguientes direcciones electrónicas de internet [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y [www.rlhproperties.mx](http://www.rlhproperties.mx).

Ciudad de México, a 23 de noviembre de 2018.

## ÍNDICE

1.	TÉRMINOS Y DEFINICIONES.....	4
2.	RESUMEN EJECUTIVO.....	8
	<i>A. Adquisición del Hotel Villa Magna</i> .....	8
	<i>B. Información de la Emisora</i> .....	8
3.	INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LA OPERACIÓN .....	9
	a) Descripción Detallada de la Operación .....	9
	b) Objetivo de la Operación.....	11
	c) Fuentes de Financiamiento y Gastos derivados de la Operación.....	12
	d) Fecha de Aprobación de la Operación.....	12
	e) Detalle del Tratamiento contable de la Operación.....	12
	f) Consecuencias fiscales de la Operación .....	13
4.	INFORMACIÓN CONCERNIENTE A CADA UNA DE LAS PARTES INVOLUCRADAS EN LA OPERACIÓN .....	14
	a) RLH Properties, S.A.B. de C.V. ....	14
	b) Dogus Group .....	21
5.	FACTORES DE RIESGO .....	22
6.	INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA.....	27
7.	COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA EMISORA.....	35
	(a) Resultados de Operación .....	35
	(b) Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital .....	35
8.	DOCUMENTOS PÚBLICOS .....	37
9.	CONTRATOS RELEVANTES.....	38
10.	PERSONAS RESPONSABLES.....	39
11.	ANEXOS .....	40
	Informe de aseguramiento del auditor externo de RLH sobre la Información Financiera Proforma.	

## 1. TÉRMINOS Y DEFINICIONES

Los términos utilizados con mayúscula inicial que no se encuentren expresamente definidos en el presente documento tendrán los significados que a los mismos se les asigna a continuación; en el entendido que, de no estar expresamente definidos a continuación, tendrán el significado que se atribuye a dicho término en el contrato respectivo:

<b>Término</b>	<b>Definición</b>
“Activos Mayakobá”	Significa las sociedades propietarias de los hoteles Banyan Tree Mayakobá, Andaz Mayakobá, Rosewood Mayakobá y Fairmont Mayakobá, y del Campo de Golf el Camaleón Mayakobá, así como de las sociedades controladoras, sociedades de servicios y demás sociedades pertenecientes al entorno de los hoteles y del campo de golf referidos anteriormente.
“Actur”	Significa Activos Turísticos de México, S.A.P.I. de C.V.
“Adquisición”	Tiene el significado que se le otorga a dicho término en la portada del presente Folleto Informativo.
“Adquisición del Terreno Mandarina”	Tiene el significado que se le otorga a dicho término en el apartado <i>Desarrollo “Mandarina”</i> en la Sección 4. “Información concerniente a cada una de las partes involucradas en la operación” del presente Folleto Informativo.
“Adquisición Inicial”	Significa la adquisición de un porcentaje de participación mayoritario, directo o indirecto, en las sociedades propietarias de los hoteles Rosewood Mayakobá, Fairmont Mayakobá, Banyan Tree Mayakobá y Andaz Mayakobá y del Campo de Golf el Camaleón Mayakobá.
“Asamblea”	Tiene el significado que se le otorga a dicho término en la portada del presente Folleto Informativo.
“BMV”	Significa Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
“Campo de Golf el Camaleón Mayakobá”	Significa el campo de golf “El Camaleón Mayakobá”.
“Circular Única”	Significa las “Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores” emitidas por la CNBV, según las mismas han sido modificadas de tiempo en tiempo.
“Componente Minoritario y Activos Relacionados”	Tiene el significado que se le otorga a dicho término en el apartado <i>Entorno Mayakobá</i> en la Sección 4. “Información concerniente a cada una de las partes involucradas en la operación” del presente Folleto Informativo.
“CNBV” o la “Comisión”	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
“Contrato de Compraventa Fase II”	Tiene el significado que se le otorga a dicho término en el apartado <i>Acontecimientos Recientes</i> en la Sección 4. “Información concerniente a

<b>Término</b>	<b>Definición</b>
	cada una de las partes involucradas en la operación” del presente Folleto Informativo.
“Contrato de Compraventa Final”	Tiene el significado que se le otorga a dicho término en el apartado <i>Entorno Mayakobá</i> en la Sección 4. “Información concerniente a cada una de las partes involucradas en la operación” del presente Folleto Informativo.
“Contrato de Compraventa Minoritarios”	Tiene el significado que se le otorga a dicho término en el apartado <i>Acontecimientos Recientes</i> en la Sección 4. “Información concerniente a cada una de las partes involucradas en la operación” del presente Folleto Informativo.
“Contratos de Compraventa”	Significa conjuntamente el Contrato de Compraventa Fase II y el Contrato de Compraventa Minoritarios.
“Derechos de cobro FHP Villas”	Significa ciertos derechos de crédito en relación con FHP Villas de conformidad con el Contrato de Compraventa Fase II.
“Derechos de cobro Villas Rosewood”	Significa ciertos derechos de crédito en relación con Villas Rosewood de conformidad con el Contrato de Compraventa Fase II.
“Dogus Group”	Significa el grupo económico conocido como “Doğuş Group” el cual, a través de su división hotelera Dogus Tourism Group y de la sociedad denominada D Hospitality B.V., sería el vendedor del Hotel Villa Magna.
“El Pueblito”	Tiene el significado que se le otorga a dicho término en el apartado <i>El Pueblito</i> en la Sección 4. “Información concerniente a cada una de las partes involucradas en la operación” del presente Folleto Informativo.
“Emisora”, “Sociedad”, “RLH Properties” o “RLH”	Significa RLH Properties, S.A.B. de C.V., de manera conjunta con sus subsidiarias y afiliadas, a menos que el contexto indique lo contrario.
“Euros”	Significa la moneda de curso legal en la Unión Europea.
“FHP Villas”	Significa FHP Villas Lote 2, S.A. de C.V.
“Folleto Informativo”	Significa el presente folleto de reestructuración societaria.
“Hotel Andaz Mayakobá”	Significa el hotel “Andaz Mayakobá” ubicado en el entorno Mayakobá.
“Hotel Banyan Tree Mayakobá”	Significa el hotel “Banyan Tree Mayakobá” ubicado en el entorno Mayakobá.
“Hotel Fairmont Mayakobá”	Significa el hotel “Fairmont Mayakobá” ubicado en el entorno Mayakobá.
“Hotel Four Seasons”	Significa el hotel Four Seasons de la Ciudad de México.
“Hotel O&OM”	Significa el proyecto de desarrollo del hotel “One&Only” a estar ubicado en el desarrollo “Mandarina”.

<b>Término</b>	<b>Definición</b>
“Hotel Rosewood Mandariná”	Significa el proyecto de desarrollo del hotel “Rosewood Mandariná”.
“Hotel Rosewood Mayakobá”	Significa el hotel “Rosewood Mayakobá” ubicado en el entorno Mayakobá.
“Hotel Villa Magna”	Significa el hotel “Villa Magna” ubicado en Paseo de la Castellana 22, 28046 Madrid, España.
“Información Financiera Proforma”	Significa la información financiera preparada para ilustrar los efectos que la Adquisición hubiera tenido sobre los estados de situación financiera consolidados de RLH al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 y en sus resultados consolidados por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018 y el año terminado el 31 de diciembre de 2017, respectivamente, asumiendo que la Adquisición se hubiera llevado a cabo el 30 de septiembre de 2018 y el 31 de diciembre de 2017, así como el 1 de enero de 2018 y el 1 de enero de 2017, respectivamente.
“La Marina”	Tiene el significado que se le otorga a dicho término en el apartado <i>Marina Mayakobá</i> en la Sección 4. “Información concerniente a cada una de las partes involucradas en la operación” del presente Folleto Informativo.
“LMV”	Significa la Ley del Mercado de Valores.
“Lote 4”	Significa el terreno de aproximadamente 19,500 metros cuadrados en frente de playa en el Desarrollo Mayakobá.
“Lote 13”	Significa el terreno de aproximadamente 13,400 metros cuadrados donde se encuentran las oficinas corporativas del Desarrollo Mayakobá, con una superficie construida de aproximadamente 3,400 metros cuadrados.
“Marca Villa Magna”	Significa todos los derechos de propiedad industrial marcarios de la denominación “Villa Magna”.
“Marina Mayakobá”	Significa Marina Mayakobá, S.A. de C.V.
“México”	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
“Nayarasa”	Significa Nayarasa, S. de R.L. de C.V.
“NIIF”	Significan las Normas Internacionales de Información Financiera ( <i>International Financial Reporting Standards</i> ) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ( <i>International Accounting Standards Board</i> ).
“OHL”	Significa conjuntamente OHL y OHLDM, S.A. de C.V.
“OHLD”	Significa Obrascón Huarte Lain Desarrollos, S.L.

<b>Término</b>	<b>Definición</b>
“Pesos” o “\$”	Significa la moneda de curso legal en México.
“RNV”	Significa el Registro Nacional de Valores de la CNBV.
“Terreno Mandarina”	Tiene el significado que se le otorga a dicho término en el apartado <i>Desarrollo “Mandarina”</i> en la Sección 4. “Información concerniente a cada una de las partes involucradas en la operación” del presente Folleto Informativo.
“Terreno Mayakobá”	Tiene el significado que se le otorga a dicho término en el apartado <i>Entorno Mayakobá</i> en la Sección 4. “Información concerniente a cada una de las partes involucradas en la operación” del presente Folleto Informativo.
“Unidad MK Blue”	Tiene el significado que se le otorga a dicho término en el apartado <i>Acontecimientos Recientes</i> en la Sección 4. “Información concerniente a cada una de las partes involucradas en la operación” del presente Folleto Informativo.
“Villas Rosewood”	Tiene el significado que se le otorga a dicho término en el apartado <i>Acontecimientos Recientes</i> en la Sección 4. “Información concerniente a cada una de las partes involucradas en la operación” del presente Folleto Informativo.

## 2. **RESUMEN EJECUTIVO**

### *(a) Adquisición del Hotel Villa Magna*

La Adquisición se pretende completar mediante la compra del 100% de las acciones representativas del capital social de Hotel Villa Magna, S.L.U., empresa propietaria del Hotel Villa Magna. El vendedor de las acciones representativas del capital social de Hotel Villa Magna, S.L.U. sería la sociedad D Hospitality B.V. De aprobarse por la Asamblea y cumplirse el resto de las condiciones a las que se encuentra sujeta la operación, la intención es completar la Adquisición en el mes de diciembre de 2018. El vendedor de las acciones representativas del capital social de Hotel Villa Magna, S.L.U. sería la sociedad D Hospitality B.V. y el adquirente sería una subsidiaria de RLH denominada “Winfeel Invest, S.L.U.”.

El precio aproximado a pagar por la Adquisición asciende a 210,000,000 de Euros, el cual incluye el valor de la Marca Villa Magna. El precio será pagado en la fecha de cierre con recursos propios de RLH y, como es común en este tipo de operaciones, se considera el apalancamiento del Hotel Villa Magna y ciertos ajustes al precio.

Para mayor información de los términos y condiciones de los documentos de la Adquisición y demás información relevante relacionada con la Adquisición, ver “*Sección 3. Información Detallada sobre la Operación. – (a) Descripción Detallada de la Operación.*”

### *(b) Información de la Emisora*

RLH Properties es una sociedad controladora cuyas subsidiarias se dedican a la adquisición, desarrollo y gestión de activos hoteleros de ciudad y playa dentro del segmento alto. Uno de sus principales objetivos es crear la principal plataforma de hoteles de lujo en México, el Caribe y otros países, basando el crecimiento en el desarrollo de nuevos hoteles y la adquisición selectiva de hoteles.

La Emisora es propietaria del Hotel Andaz Mayakobá, del Hotel Banyan Tree Mayakobá, del Hotel Fairmont Mayakobá, del Hotel Rosewood Mayakobá, del Hotel Four Seasons de la Ciudad de México y del Campo de Golf el Camaleón Mayakobá. Adicionalmente, la Emisora se encuentra desarrollando el Hotel One&Only Mandarin y está en las etapas iniciales de desarrollo del Hotel Rosewood Mandarin, ambos en la Riviera Nayarita. La Emisora también es propietaria de los terrenos donde se desarrollarán aproximadamente 148 residencias con las marcas “One&Only” y “Rosewood” en la Riviera Nayarita y de la mitad de los flujos generados de aproximadamente 58 residencias *full ownership* y 168 unidades fraccionales de la marca hotelera “Fairmont Heritage Place” en Mayakobá, así como otros activos relacionados con el desarrollo Mayakobá (El Pueblito, Marina Mayakobá y el 27.2% del lote 5’).

Como parte de su estrategia de negocios y crecimiento desde su creación, RLH pretende seguir buscando oportunidades para adquirir activos hoteleros en el segmento alto, en los principales centros urbanos y destinos turísticos de México, el Caribe y otros países, ya sea en ubicaciones estratégicas difíciles de replicar, con distintas barreras a la entrada, o bien, que presenten poca oferta de ese tipo de activos relativa a la demanda actual y potencial.

Las oficinas principales de RLH se encuentran ubicadas en la Ciudad de México. Para mayor información, ver “*Sección 4. Información Concerniente a cada una de las Partes Involucradas en la Operación. – (a) RLH Properties, S.A.B. de C.V.*” del presente Folleto Informativo.



### **3. INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LA OPERACIÓN**

#### **a) Descripción detallada de la Operación**

##### ***Adquisición del Hotel Villa Magna***

La Adquisición se pretende completar mediante la compra del 100% de las acciones representativas del capital social de Hotel Villa Magna, S.L.U., empresa propietaria del Hotel Villa Magna. El vendedor de las acciones representativas del capital social de Hotel Villa Magna, S.L.U. sería la sociedad D Hospitality B.V. De aprobarse por la Asamblea y cumplirse el resto de las condiciones a las que se encuentra sujeta la operación, la intención es completar la Adquisición en el mes de diciembre de 2018. El vendedor de las acciones representativas del capital social de Hotel Villa Magna, S.L.U. sería la sociedad D Hospitality B.V. y el adquirente sería una subsidiaria de RLH denominada “Winfeel Invest, S.L.U.”.

El precio aproximado a pagar por la Adquisición asciende a 210,000,000 de Euros, el cual incluye el valor de la Marca Villa Magna. El precio será pagado en la fecha de cierre con recursos propios de RLH y, como es común en este tipo de operaciones, se considera el apalancamiento del Hotel Villa Magna y ciertos ajustes al precio.

La consumación de la Adquisición se encuentra sujeta a diversas condiciones; entre otras, se requiere de la aprobación de la Asamblea para poder ir adelante con la Adquisición.

En la Asamblea, se solicitará a los accionistas de RLH autorización para, entre otros, (i) ratificar los actos realizados a la fecha en relación con la Adquisición (incluyendo, la celebración del contrato de compraventa de las acciones representativas del capital social de Hotel Villa Magna, S.L.U., empresa propietaria del Hotel Villa Magna, así como de los demás documentos celebrados en relación con y necesarios para completar la Adquisición), (ii) en su caso, celebrar o ratificar, según sea el caso, contratos de financiamiento que resulten necesarios, y/o (iii) consumir la Adquisición del Hotel.

El Hotel Villa Magna cuenta con las instalaciones:

**Alimentación y bebidas:** el hotel ofrece 4 espacios de alimentación y bebida:

- Dos restaurantes:
  - Restaurante Villa Magna (236.5 metros cuadrados – 138 metros cuadrados interior y 98.5 metros cuadrados de terraza), con capacidad para sentar 74 personas (44 en el interior y 30 en la terraza). Actualmente, este restaurante solo ofrece desayunos.
  - Restaurante Tse Yang. Operado por un tercero mediante régimen de arrendamiento. Restaurante de alta cocina china. Abre diariamente para almuerzos (13:00-16:00) y cenas (20:00 - medianoche).
- El Lounge (424 metros cuadrados) y la Terraza del Lounge (128 metros cuadrados), con capacidad para 84 personas. Abre diariamente de 8:00 - medianoche.
- El Magnum Bar y el Patio Magnum (288 metros cuadrados), con capacidad para 140-180 personas. Abre los lunes y domingos de 17:00-01:00 y de martes a sábado de 17:00-02:00.

**Espacio de reuniones:**

- 675 metros cuadrados para banquetes y reuniones en piso -1.
- 139 metros cuadrados repartidos en 3 salas en piso 1.

**Gimnasio y Spa:**

- Gimnasio de 63 metros cuadrados equipado con máquinas de última generación y abierto 24 horas al día.
- Spa de 284 metros cuadrados compuesto de cuatro salas de tratamiento con camas de masaje termal, sala de aguas con jacuzzi, baño turco, sauna, ducha de sensaciones y *hammam*.

Estacionamiento:

El hotel dispone de aproximadamente 240 plazas de estacionamiento en tres niveles subterráneos diferentes. El estacionamiento está abierto al público y genera ingresos por cuotas mensuales y/o diarias por parte tanto del público en general como de clientes del hotel.

## b) Objetivo de la Operación

Una vez consumada la Adquisición, el Hotel Villa Magna se integrará al portafolio de la Emisora.

Como consecuencia de la Adquisición RLH espera beneficiarse de los resultados a generarse por dicho activo. Asimismo, la Adquisición representa una oportunidad muy atractiva para solidificar el portafolio de RLH e iniciar operaciones fuera de México. Desde una perspectiva estratégica, esta operación permitiría a la Emisora obtener los siguientes beneficios:

- Diversificar el portafolio hotelero de RLH (ciudad contra resort y México contra España).
- Replicar la estrategia utilizada con el hotel Four Seasons de la Ciudad de México (el “Hotel Four Seasons”) para entrar a un nuevo mercado geográfico con un *trophy asset*.
- Contar con presencia en Madrid, España en una ubicación “AAA” única con una marca reconocida propia que no depende de un operador, generando protección contra oferta actual y futura.
- Contar con un activo ubicado en un mercado con altas barreras de entrada para competidores.
- Adquirir un activo estabilizado con alto reconocimiento en el mercado y respecto del cual pudieran existir varias opciones de refinanciamiento.
- Activo con una clientela “sana” (segmentos significativos en *transient* y *retail*, con clientela repetitiva).
- Activo con *upsides* significativos: mejor aprovechamiento de las áreas comunes, nuevos puntos de venta y mejora de la percepción de los clientes tras un potencial reposicionamiento estratégico; y potencial incremento del “ADR” derivado de la incorporación de nueva oferta hotelera de ultra-lujo.

Las fortalezas del Hotel Villa Magna son las siguientes:

- Excelente ubicación en Madrid.
- Renovación completa terminada en 2008.
- Uno de los líderes del mercado hotelero de ultra lujo en Madrid.
- Unas de las mejores tarifas diarias promedio del mercado y ocupaciones por encima de la media de su segmento.
- Valor de marca y fidelización de clientes, especialmente en Latinoamérica.
- Cuenta con uno de los mejores restaurantes chinos de la ciudad (Tse Yang).
- Hotel de referencia para *celebrities* y figuras públicas.
- Hotel también destinado a familias.

Asimismo, creemos que las debilidades y amenazas del Hotel Villa Magna son las siguientes:

- No tiene piscina.
- Fachada desfasada.
- Edificabilidad agotada.

- No cuenta con un operador de lujo internacional.
- Llegada de competencia con Four Seasons y Mandarin Oriental en Madrid.

Finalmente, consideramos que las áreas de oportunidad del Hotel Villa Magna son las siguientes:

- Posibilidad de estudiar el potencial reposicionamiento del hotel con un operador de lujo internacional.
- La llegada de nueva oferta en el segmento podría consolidar a Madrid como destino de lujo.
- Acceso directo a Castellana Norte, siendo el proyecto de referencia en el desarrollo de las zonas financieras en Madrid.
- Fortalecimiento de la ubicación frente al hotel Four Seasons y al hotel Ritz, considerando las restricciones que el ayuntamiento está poniendo de cara a poder acceder al centro histórico de la ciudad.
- Reposicionamiento de los *outlets* de comidas y bebida.
- Adicional a las mejoras operativas, existen oportunidades relevantes para reposicionar el activo. La primera consistiría en realizar una alberca. En segundo lugar, existe un terreno en la parte lateral derecha del hotel, fuera del perímetro de la transacción, en el cual se está evaluando la posibilidad de adquisición para realizar residencias, ampliar el inventario hotelero o colocar la alberca en esta zona.

#### **c) Fuentes de Financiamiento y Gastos derivados de la Operación**

La Adquisición será pagada con recursos propios de la Emisora y el precio estará sujeto a ajustes.

El Hotel Villa Magna se encuentra financiado y se planea mantener dicho financiamiento una vez consumada la Adquisición. El financiamiento que actualmente se tiene contratado en relación con el Hotel, contiene ciertas restricciones para llevar a cabo un cambio de control. En términos del contrato de compraventa materia de la Adquisición, las partes se obligan a realizar sus mejores esfuerzos para conseguir los consentimientos correspondientes de los acreedores para realizar la Adquisición, en o antes de la fecha de cierre. Se espera que, previo a que se complete la Adquisición, se obtendrían las dispensas correspondientes de todos los acreedores del Hotel Villa Magna. En caso de no obtenerse las dispensas requeridas, se tiene planeado refinanciar el préstamo al momento de cierre de la Adquisición. Para tales efectos, a la fecha, RLH cuenta con una carta compromiso de un banco para recibir un financiamiento sustancialmente bajo las mismas condiciones que el financiamiento existente.

Los gastos derivados de la negociación y consumación de la Adquisición, tales como asesoría financiera, legal y de impuestos se estima ascenderán a aproximadamente 1,500,000 de Euros y serán pagados con recursos propios de la Emisora.

#### **d) Fecha de Aprobación de la Operación**

Conforme a lo establecido en la LMV, la Circular Única y nuestros estatutos y en consideración al tamaño de la Adquisición, la misma debe ser aprobada por la asamblea general de accionistas de RLH a la que se ha convocado para celebrarse el 7 de diciembre de 2018.

#### **e) Detalle del Tratamiento contable de la Operación**

El tratamiento contable para la Adquisición se regula por las NIIF. El tratamiento contable de la Adquisición se llevará a cabo en su oportunidad de conformidad con lo establecido en la NIIF 3 “Combinación de Negocios”, la cual requiere reconocer las adquisiciones de negocios mediante el método de adquisición, mismo que en términos generales incluye los siguientes procedimientos y evaluaciones: (i) determinar si una transacción o suceso califica como combinación de negocios; (ii) identificar al adquirente (determinar la empresa que obtiene control de otro negocio); (iii) determinar la fecha de adquisición; (iv) medir y reconocer el valor razonable en la fecha de adquisición, los activos identificables

adquiridos, los pasivos asumidos y la participación no controladora en la adquirida; (v) medir la contraprestación a su valor razonable; y (vi) reconocer cualquier diferencia entre la contraprestación transferida y los activos identificables netos adquiridos, la que comúnmente se conoce como “crédito mercantil”.

La NIIF 3 define un periodo de doce meses a partir de la fecha de cierre de la Adquisición para completar la determinación y distribución del método de compra. Para efectos de la información financiera proforma que se incluye en el presente Folleto Informativo, la administración de la Emisora ha llevado a cabo una estimación preliminar de los valores razonables objeto de la Adquisición, la cual ha utilizado para preparar los ajustes proforma en los estados consolidados de situación financiera y de resultados integrales proforma.

La designación final de acuerdo con lo establecido en la NIIF 3 será determinada por la Emisora una vez que se completen las valuaciones y los cálculos necesarios para llevarla a cabo. La designación final podría diferir de manera material a la que fue utilizada para los ajustes proforma. La designación final podría incluir: (i) cambios en el valor razonable de los inmuebles, mobiliario y equipo; (ii) cambios en la designación de activos intangibles como marcas y contratos de operación, así como el valor razonable del crédito mercantil; y (iii) otros cambios a los activos y pasivos adquiridos.

**f) Consecuencias fiscales de la Operación**

Salvo por aquellos impuestos que resulten aplicables en términos de la legislación aplicable, la Emisora considera que no tendrá consecuencias fiscales exclusivamente como resultado de la Adquisición.

#### **4. INFORMACIÓN CONCERNIENTE A CADA UNA DE LAS PARTES INVOLUCRADAS EN LA OPERACIÓN**

*Este resumen no pretende cubrir de manera exhaustiva toda la información acerca de RLH Properties, por lo que se complementa con la información contenida en el reporte anual de RLH Properties, mismo que se encuentra a disponible en la página de internet de RLH Properties [www.rlhproperties.mx](http://www.rlhproperties.mx) y en la página de internet de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx).*

##### **a) RLH Properties, S.A.B. de C.V.**

RLH Properties es una sociedad controladora cuyas subsidiarias se dedican a la adquisición, desarrollo y gestión de activos hoteleros de ciudad y playa dentro del segmento alto. Uno de sus principales objetivos es crear la principal plataforma de hoteles de lujo en México y el Caribe, basando el crecimiento en el desarrollo de nuevos hoteles y adquisición selectiva de hoteles.

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

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

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

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

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

A esta fecha **(i)** el capital social *autorizado* de la Sociedad asciende a \$8,263'929,483.00 (ocho mil doscientos sesenta y tres millones novecientos veintinueve mil cuatrocientos ochenta y tres pesos 00/100 Moneda Nacional), dividido en 918'214,387 (novecientas dieciocho millones doscientos catorce mil trescientas ochenta y siete) acciones ordinarias, nominativas de la Serie “A”, sin expresión de valor nominal, **(ii)** el capital social *suscrito y pagado* de la Sociedad asciende a \$7,963'286,169.34 (siete mil novecientos sesenta y tres millones doscientos ochenta y seis mil ciento sesenta y nueve pesos 34/100 Moneda Nacional), representado por un total de 884'809,574 (ochocientos ochenta y cuatro millones ochocientos nueve mil quinientos setenta y cuatro) acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor

nominal, Serie “A” representativas de la parte fija del capital social de la Sociedad, y (iii) en consideración a lo anterior, las acciones representativas del capital social actualmente en tesorería ascienden a 33’404,813 (treinta y tres millones cuatrocientos cuatro mil ochocientos trece) acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, Serie “A”.

La Adquisición, en caso de ser consumada, no modificará las características de las acciones de RLH Properties.

### ***Activos de la Emisora***

#### *Hotel Four Seasons*

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

La renovación del Hotel Four Seasons concluyó en 2016. El plan de renovación contempló una inversión total de alrededor de EUA\$16.5 millones en remodelaciones y mejoras al Hotel Four Seasons. La renovación incluyó lo siguiente: (i) la renovación completa del lobby; (ii) la renovación de todas las habitaciones y renovaciones a los salones y pasillos; (iii) la integración del restaurante Il Becco ubicado en la planta baja; (iv) la integración de la pastelería mexicana (Pan Dulce) ubicada a un costado del lobby; (v) pintura de toda la fachada; (vi) la renovación del jardín central; (vii) la renovación del bar (Fifty Mils); y (viii) la renovación de los locales arrendados a terceros: la barbería (Gentlemen’s Tonic), la tienda de orfebrería (Tane), la galería de arte (Lourdes Sosa Gallery), y la boutique “Selecciones”, una tienda de artículos de moda y revistas. Asimismo, se renovó el restaurante del Hotel Four Seasons el cual reabrió en 2016 bajo el nombre de “Zanaya”. La renovación fue diseñada por el despacho de arquitectos Gilles & Bossier, salvo por el restaurante Zanaya y el bar Fifty Mils, cuyo diseño corrió a cargo de la firma inglesa de diseño de interiores llamada “MBDS” liderada por Martin Brudniski.

#### *Entorno Mayakobá*

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

RLH Properties mediante publicación de un evento relevante el 25 de enero de 2018 comunicó que, en seguimiento (i) al evento relevante publicado por RLH el 2 de diciembre de 2016; (ii) a la información contenida en el folleto

informativo de reestructuración societaria difundido por RLH en preparación para la asamblea general de accionistas celebrada el 19 de diciembre de 2016; (iii) a la aprobación de la adquisición de un porcentaje de participación mayoritario, directo o indirecto, en las sociedades propietarias de los hoteles Rosewood Mayakobá, Fairmont Mayakobá, Banyan Tree Mayakobá y Andaz Mayakobá y del Campo de Golf el Camaleón Mayakobá (la “Adquisición Inicial”) por parte de los accionistas de RLH en asamblea celebrada el 19 de diciembre de 2016; (iv) al evento relevante publicado por RLH el 20 de diciembre de 2016 en relación con la firma del contrato de compraventa de acciones y convenio entre accionistas en relación con la Adquisición Inicial; (v) al evento relevante publicado por RLH el 25 de abril de 2017 mediante el cual se informó sobre la consumación de la Adquisición Inicial y que, en consecuencia, RLH había asumido el control, directo o indirecto, del 51% del capital social de (1) las sociedades propietarias de los hoteles Banyan Tree Mayakobá y Andaz Mayakobá y del Campo de Golf el Camaleón Mayakobá, y (2) las sociedades controladoras, sociedades de servicios y demás sociedades pertenecientes al entorno de los hoteles y del campo de golf referidos anteriormente, así como el 80% de las sociedades propietarias de los hoteles Rosewood Mayakobá y Fairmont Mayakobá, (los activos señalados en los numerales (1) y (2) anteriores, los “Activos Mayakobá”); y (vi) al evento relevante publicado por RLH el 19 de mayo de 2017 en relación con la adquisición del 29% de participación indirecta adicional en los hoteles Rosewood Mayakobá y Fairmont Mayakobá, previa autorización del Consejo de Administración y del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de RLH, y en ejercicio de ciertos derechos otorgados a RLH en términos de los acuerdos relacionados con la Adquisición Inicial, RLH, como compradora, celebró un contrato de compraventa (el “Contrato de Compraventa Final”) con Obrascón Huarte Lain Desarrollos, S.L. (“OHL”) y OHLDM, S.A. de C.V. (conjuntamente con OHL, “OHL”), como vendedores, para adquirir, directa o indirectamente, (i) la totalidad de las acciones y participaciones titularidad de OHL en los Activos Mayakobá que no fueron adquiridos por RLH en la Adquisición Inicial, y (ii) ciertos otros activos relacionados con el complejo y los hoteles objeto de la Adquisición Inicial, que incluyen (1) la adquisición de parte de un terreno de aproximadamente 27,000 metros cuadrados en frente de playa (el “Terreno Mayakobá”), (2) el “Pueblito”, un centro de actividades comunes al complejo Mayakobá, y (3) la Marina Mayakobá (conjuntamente los activos a que se refieren los incisos (i) y (ii) de este párrafo, el “Componente Minoritario y Activos Relacionados”).

El precio que se pagó a finales de abril del 2018, por la Adquisición Mayakobá ascendió a EUA\$57.3 millones. Como resultado de la adquisición, RLH ostenta una participación del (a) 100% en el Hotel Rosewood Mayakobá, el Campo de Golf el Camaleón Mayakobá, el Pueblito y la Marina Mayakobá; (b) 27.2% del Terreno Mayakobá; (c) 89.84% del Hotel Fairmont Mayakobá; (d) 94.40% del Hotel Banyan Tree Mayakobá, y (e) 60% del Hotel Andaz Mayakobá.

#### *Hotel Rosewood Mayakobá*

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

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

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

#### *Hotel Fairmont Mayakobá*

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

El hotel cuenta con 7 restaurantes y 9 salones y tiene capacidad para eventos desde 12 personas hasta 1,200 personas. El hotel tiene 5 albercas y un spa de 3,437 metros cuadrados.

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



### *Hotel Banyan Tree Mayakobá*

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

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

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

### *Hotel Andaz Mayakobá*

El hotel “Andaz Mayakobá” ubicado en el entorno Mayakobá (el “Hotel Andaz Mayakobá”) abrió en diciembre de 2016.

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

La propiedad cuenta con 4 restaurantes y 9 salones con capacidad para eventos desde 12 personas hasta 1,200 personas.

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

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

### *Campo de Golf El Camaleón Mayakobá*

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

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

### *El Pueblito*

“El Pueblito” corresponde a un lote de 26,505.51 metros cuadrados conocido como “Lote 7B”. Dicho inmueble, cuyo diseño está basado en la arquitectura de una plaza típica mexicana, cuenta con 3 restaurantes, 2 boutiques, una capilla con capacidad para 65 personas y una escuela de cocina (“El Pueblito”). Además de estas amenidades, El Pueblito es utilizado para bodas y eventos debido a que su patio de 1,556 metros cuadrados tiene capacidad para albergar hasta 1,000 personas.

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

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

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

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

#### *Marina Mayakobá*

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

#### *Desarrollo “Mandarina”*

El desarrollo “Mandarina” es un plan maestro con una superficie aproximada de 265 hectáreas que cuenta con 4.5 kilómetros de frente al mar y alrededor de 1.6 kilómetros de frente de playa en la costa occidental de México dentro de la Riviera Nayarit. Se encuentra ubicado en el municipio de Compostela en el Estado de Nayarit, aproximadamente a 25 minutos de los hoteles Four Seasons y St. Regis en Punta Mita, y, aproximadamente, a 40 minutos del aeropuerto internacional de Puerto Vallarta. Dentro del plan maestro de “Mandarina” se tiene contemplado desarrollar un proyecto de baja densidad con dos hoteles y diferentes productos residenciales que podrían incluir residencias, departamentos y lotes. Adicionalmente se tiene contempladas diferentes amenidades que incluyen clubes de playa y un centro ecuestre, entre otros.

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

Como parte de la estrategia de negocios de la Emisora y con la finalidad de aprovechar el valor que potencialmente generará la apertura de los hoteles One&Only Mandarina y Rosewood Mandarina en el negocio *branded* de dicho desarrollo y de acabar de alinear los intereses respecto del desarrollo “Mandarina”, RLH Properties, con fecha 23 de febrero de 2018, celebró, en su carácter de comprador, varios contratos de compraventa con Nayarasa, S. de R.L. de C.V. (“Nayarasa”), una subsidiaria de su accionista Activos Turísticos de México, S.A.P.I. de C.V. (“Actur”) para (i) adquirir diversos terrenos que en su conjunto cuentan con una superficie total de 1’239,548.16 metros cuadrados ubicados en el desarrollo “Mandarina” (en su conjunto denominado el “Terreno Mandarina”) a un precio de EUA\$53’178,438.26, equivalente a \$934’660,914.35 determinado con base en un avalúo de JLL y a un tipo de cambio de \$18.4797 por cada dólar, y (ii) el pago a Actur de ciertas inversiones realizadas en el Terreno Mandarina (la “Adquisición del Terreno Mandarina”). El precio pactado por la Adquisición del Terreno Mandarina fue pagado el 3 de abril de 2018. En algunos de los contratos de compraventa, parte del precio fue pagado mediante la asunción de una deuda a cargo de Nayarasa. Al tratarse de una operación celebrada con una parte relacionada de RLH, previamente a la aprobación por parte del Consejo de Administración, la misma fue aprobada por el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de RLH, una vez revisados los términos de la operación.

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

#### *Terreno OOM y Hotel O&OM*

El proyecto de desarrollo del hotel “One&Only” a estar ubicado en el desarrollo “Mandarina” (el “Hotel O&OM”) considera la construcción de un hotel de lujo de, aproximadamente, 108 habitaciones sobre un terreno que tiene una superficie aproximada de 33 hectáreas ubicadas frente al mar, así como un componente residencial bajo la marca “One&Only” con un máximo de hasta 17 residencias sobre un terreno adyacente al terreno. Está previsto que el hotel cuente con las siguientes amenidades de lujo: tres restaurantes, incluyendo un restaurante de especialidad, club de playa, spa y albercas con vista al mar, entre otras amenidades que estarán disponibles para los huéspedes. La elevación del terreno en donde se desarrollará el Hotel O&OM provee vistas al mar y a la selva. El diseño del Hotel O&OM se encuentra en una fase avanzada y está siendo realizado por Rick Joy, arquitecto americano que diseñó el hotel Amangiri en Utah, Estados Unidos. RLH tiene celebrados contratos para llevar a cabo la asesoría y administración durante el desarrollo y operación del hotel bajo la marca “One&Only”. Kerzner es una compañía hotelera que es dueña de las marcas “Atlantis” y “One&Only”.

Tomando en cuenta las especificaciones requeridas por Kerzner para un hotel de la categoría del Hotel O&OM y el avance de diseño con el que se cuenta, al día de hoy el presupuesto preliminar de obra, desarrollo (sin considerar el costo del terreno) y mobiliario contempla una inversión total en efectivo estimada en EUA\$110 millones para la construcción de un hotel de alrededor de 108 habitaciones. Esta cantidad contempla únicamente la inversión a realizarse en el desarrollo hotelero y no incluye inversiones en villas residenciales, reservas para gastos financieros, ni capital de trabajo ni gastos de preapertura. El monto de inversión en efectivo estimada en EUA\$110 millones podría sufrir una variación de, aproximadamente, 10% (al alza o a la baja), dependiendo de las decisiones finales de diseño y de métodos de construcción, entre otras variaciones típicas para esta clase de proyectos. Dicho presupuesto preliminar se encuentra sujeto a la definición del proyecto final, el cual podría variar con base en las especificaciones definitivas del proyecto arquitectónico. El terreno en donde se construye el Hotel O&OM se encuentra ubicado dentro del plan maestro de “Mandarina”.

#### *Terreno Rosewood Mandarina y Hotel Rosewood Mandarina*

El proyecto de desarrollo del hotel “Rosewood Mandarina” (el “Hotel Rosewood Mandarina”) considera la construcción de un hotel de lujo de, aproximadamente, 127 habitaciones sobre un terreno, el cual tiene una superficie aproximada de 21.5 hectáreas ubicadas frente al mar. Está previsto que el hotel cuente con las siguientes amenidades de lujo: restaurante de tres cocinas, restaurante de especialidad, bar, piscina, spa, club de playa, salones de reuniones, entre otros. RLH tiene celebrados contratos para llevar a cabo la asesoría y administración durante el desarrollo y operación del hotel bajo la marca “Rosewood”. Rosewood es una compañía hotelera que es dueña de las marcas Rosewood, New World Hotels & Resorts y Pentahotels.

Tomando en cuenta las especificaciones requeridas por Rosewood para un hotel de la categoría del Hotel Rosewood Mandarina y el avance de diseño con el que se cuenta, al día de hoy el presupuesto preliminar de obra, desarrollo (sin considerar el costo del terreno) y mobiliario contempla una inversión total en efectivo de alrededor de EUA\$104 millones para la construcción de un hotel de alrededor de 127 habitaciones. Esa cantidad contempla únicamente la inversión a realizarse en el desarrollo hotelero y no incluye inversiones en villas residenciales, reservas para gastos financieros, ni capital de trabajo, ni gastos de preapertura. El monto de inversión en efectivo de alrededor de EUA\$104 millones podría sufrir una variación de, aproximadamente, 10% (al alza o a la baja), dependiendo de las decisiones finales de diseño y de métodos de construcción, entre otras variaciones típicas para esta clase de proyectos. Dicho presupuesto preliminar se encuentra sujeto a la definición del proyecto final, el cual podría variar con base en las especificaciones definitivas del proyecto arquitectónico.

#### *Acontecimientos Recientes*

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

A. Adicionalmente a los activos a que se refiere el Contrato de Compraventa Minoritarios, el 6 de abril de 2018, OHL y RLH celebraron un contrato de compraventa (el “Contrato de Compraventa Fase II”) y, junto con el Contrato de Compraventa Minoritarios, los “Contratos de Compraventa”) para la adquisición por parte de RLH, directa o indirectamente, de (i) el 50% del capital social de FHP Villas Lote 2, S.A. de C.V. (“FHP Villas”), una sociedad

dedicada al desarrollo y comercialización de residencias Fairmont Heritage Place, en el Desarrollo Mayakobá; (ii) el 100% del capital social de L6 Hotel Mayakobá, S. de R. L. de C.V., sociedad que, una vez fusionada con Villas de Mayakobá, S.A. de C.V., desarrollará, construirá y comercializará villas bajo la marca Rosewood en el Desarrollo Mayakobá ("Villas Rosewood"); (iii) ciertos derechos de crédito en relación con FHP Villas (los "Derechos de cobro FHP Villas") y Villas Rosewood (los "Derechos de cobro Villas Rosewood"); (iv) un terreno de aproximadamente 19,500 metros cuadrados en frente de playa en el Desarrollo Mayakobá (el "Lote 4"); (v) las oficinas corporativas del Desarrollo Mayakobá, con una superficie construida de aproximadamente 3,400 metros cuadrados sobre un terreno de, aproximadamente 13,400 metros cuadrados (el "Lote 13"); (vi) un terreno de aproximadamente 9,500 metros cuadrados (la "Unidad MK Blue"). Dichas adquisiciones quedaron sujetas al cumplimiento de ciertas condiciones.

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

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

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

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

Como resultado de los Contratos de Compraventa:

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

(B) RLH es propietario de la marca "Mayakobá" y marcas relacionadas; y

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

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

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

Por otro lado, desde la publicación del último reporte anual de la Emisora, esta última implementó un nuevo plan de compensaciones a funcionarios clave, el cual fue aprobado por la asamblea general de accionistas de RLH celebrada el 2 de marzo de 2018, según se describe a mayor detalle en la información trimestral publicada por la Emisora.

**b) Dogus Group**

Dogus Group es un grupo de origen turco fundado en 1951 que actualmente es dueño de 300 compañías en 25 países con exposición a turismo, *real estate*, *media*, telecom y *food&beverage*. Su brazo hotelero, Dogus Tourism Group, cuenta actualmente con 19 hoteles en operación (7 en el segmento de lujo). El 66% de sus activos se encuentran en Turquía y, por lo tanto, tiene alta exposición a la lira turca. En este sentido, la depreciación acelerada de esa divisa en los últimos meses, ha estresado el apalancamiento del grupo, haciéndolo iniciar un programa de desinversión, incluyendo su portafolio de hoteles de lujo, para enfrentar sus obligaciones.

Dogus gestiona otros hoteles y boutiques de 5-estrellas, entre otros The Park Hyatt Estambul, Grand Hyatt Estambul, Maritim Hotel Club Alantur, y es propietario de Dhotel Maris, D-Resort Goçek y D-Resort Grand Azur Marmaris.

## **5. FACTORES DE RIESGO**

*La Emisora ha identificado los siguientes factores de riesgo relacionados con la reestructuración societaria que pudieran afectar significativamente su desempeño y rentabilidad e influir en el precio de las acciones representativas del capital social de RLH Properties. Adicionalmente, se deberán de considerar los factores de riesgo respecto de RLH Properties y la industria reflejados en el reporte anual de RLH Properties que se encuentra a disposición en su página electrónica en [www.rlhproperties.mx](http://www.rlhproperties.mx) y en la BMV en [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx). Finalmente, cabe la posibilidad de que las operaciones de RLH Properties se vean afectadas por otros riesgos que la misma desconoce o que actualmente no considera significativos.*

***La reestructuración societaria propuesta podría afectar el precio de la acción de RLH Properties.***

Como consecuencia de la reestructuración societaria materia de la Adquisición, RLH Properties adquiriría el Hotel Villa Magna, lo cual puede ser percibido negativamente por los inversionistas lo que, a su vez, podría repercutir en el precio de mercado de las acciones de RLH Properties.

***La Adquisición está sujeta a que RLH Properties y el vendedor cumplan con las condiciones establecidas en el contrato de compraventa correspondiente.***

La Adquisición está sujeta a que RLH Properties cumpla con todas y cada una de las condiciones a las que se encuentra sujeto el contrato de compraventa. En caso de no cumplirse dichas condiciones, es posible que no se complete la Adquisición.

***En caso de no completarse la Adquisición por razones atribuibles a RLH Properties, este último podría estar obligado a pagar una pena convencional al vendedor.***

En caso de no completarse la Adquisición en términos del contrato de compraventa de acciones correspondiente por razones atribuibles a RLH Properties, este último estaría obligado a pagar al vendedor una pena convencional aproximada de 10,000,000 de Euros, en adición al pago anticipado que hubiere realizado por, aproximadamente, 10,000,000 de Euros, el cual no sería reembolsable.

***Es posible que no se obtengan los consentimientos correspondientes de los acreedores actuales del Hotel Villa Magna para completar la Adquisición.***

El Hotel Villa Magna actualmente se encuentra financiado. El contrato de préstamo correspondiente incluye una cláusula de cambio de control en virtud de la cual la Adquisición detonaría la amortización anticipada del préstamo. Las partes se encuentran negociando y gestionando la obtención de las dispensas correspondientes, pero no se puede asegurar que se consigan o que los acreedores no vayan a solicitar algo a cambio del otorgamiento de las dispensas. En caso de no obtenerse las dispensas requeridas, se tiene planeado refinanciar el préstamo al momento de cierre de la Adquisición. Para tales efectos, a la fecha, RLH cuenta con una carta compromiso de un banco para recibir un financiamiento sustancialmente bajo las mismas condiciones que el financiamiento existente.

***El Hotel Villa Magna tiene riesgos relacionados con su operación.***

El Hotel Villa Magna no es propiedad de RLH. Sin embargo, RLH ha llevado y llevará a cabo revisiones y auditorías financieras y legales del activo que consideramos razonables, con estándares comunes, de mercado y suficientes para este tipo de adquisiciones. No obstante lo anterior, no podemos garantizar que no existan situaciones, hechos, actos, acontecimientos u omisiones de cualquier naturaleza con respecto al Hotel Villa Magna que pudieran resultar en contingencias, responsabilidades, remediaciones o gastos importantes. Por lo anterior, RLH ha negociado y tratado de obtener declaraciones, garantías e indemnizaciones por parte del vendedor que consideramos razonables, suficientes y proporcionales a operaciones y activos de esta naturaleza. De existir alguna contingencia no revelada a, o identificada por, RLH en el proceso de revisión, auditoría y negociación de la Adquisición, ésta podría resultar en una afectación adversa, negativa e importante al Hotel Villa Magna, lo cual puede ser percibido negativamente por los inversionistas lo que podría repercutir en el precio de mercado de las acciones de RLH Properties.

Asimismo, es la primera vez que RLH incursiona a mercados fuera del mexicano. Es posible que RLH no logre los resultados esperados con motivo de la Adquisición.

***El contrato de compraventa relacionado con la Adquisición está sujeto a ajustes de precio, dependiendo de los supuestos específicos que se incluyen en dicho contrato.***

El contrato de compraventa relacionado con la Adquisición está sujeto a ajustes de precio, dependiendo de los supuestos específicos que se incluyen en dicho contrato. Por lo anterior, en caso de que conforme a dicho contrato se determine que el precio de compra debe de ser mayor al pagado al momento del cierre, RLH tendrá que aportar una cantidad adicional de recursos para abonar dicho ajuste al precio.

***El Hotel Four Seasons, los hoteles del desarrollo “Mayakobá”, el Hotel Rosewood Mandarin, el Hotel O&OM así como nuestras inversiones hoteleras futuras, están sujetos al cumplimiento de diversas leyes.***

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

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 del desarrollo “Mayakobá”, el Hotel O&OM, el Hotel Rosewood Mandarin y de nuestras inversiones hoteleras futuras (incluyendo el Hotel Villa Magna) 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 del desarrollo “Mayakobá”, el Hotel O&OM, el Hotel Rosewood Mandarin o para nuestras inversiones hoteleras futuras (incluyendo el Hotel Villa Magna). 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 del desarrollo “Mayakobá” o de nuestras inversiones hoteleras futuras (incluyendo el Hotel Villa Magna), 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 de México 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 los hoteles del desarrollo “Mayakobá”, el Hotel O&OM y el Hotel Rosewood Mandarin (y, en su caso de nuestras inversiones hoteleras futuras, incluyendo el Hotel Villa Magna) están regulados por las leyes, ordenamientos y reglamentos vigentes en la Ciudad de México, la Riviera Nayarit, la Riviera Maya y, en el caso del Hotel Villa Magna, en Madrid, España, 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 Mayakobá o de nuestras inversiones hoteleras futuras (incluyendo el Hotel Villa Magna), 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 los hoteles del desarrollo “Mayakobá” o nuestras inversiones hoteleras futuras (incluyendo el Hotel Villa Magna) 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 o de Madrid, España, 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 del desarrollo “Mayakobá” o nuestras inversiones hoteleras futuras (incluyendo el Hotel Villa Magna) podrían estar sujetos a revisiones e inspecciones por parte de la Procuraduría Federal del Consumidor o por las autoridades de Madrid, España. 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 y operación 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, 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.

Debido a que es la primera vez que RLH incursiona en el mercado español, no se puede asegurar que las operaciones en ese país estén libres de contingencias legales (incluyendo, sin limitar, contingencias laborales) derivadas de la poca y reciente actividad que se tiene en ese mercado. Es posible que las autoridades españolas realicen actos relacionados con la calificación de la propiedad, protección urbanística e inspecciones técnicas.

***El Hotel Four Seasons, los hoteles del desarrollo “Mayakobá” y el Hotel O&OM, el Hotel Rosewood Mandarina, una vez construidos estos últimos dos y el Hotel Villa Magna, estarán expuestos a diversos riesgos relacionados con la industria hotelera.***

El Hotel Four Seasons, los hoteles del desarrollo “Mayakobá”, el Hotel O&OM y el Hotel Rosewood Mandarina, una vez construidos estos últimos dos, y el Hotel Villa Magna estarán expuestos a diversos riesgos relacionados con la industria hotelera, incluyendo los siguientes:

- la competencia por parte de otros hoteles o infraestructura de alojamiento del segmento alto en donde se ubiquen los desarrollos hoteleros, incluyendo aquella generada por plataformas electrónicas que prestan servicios de búsqueda y reservación de alojamiento del segmento alto en donde se ubiquen los desarrollos hoteleros;
- el impacto que la inseguridad en México pueda tener en el número de visitantes, destino de viajes de negocios, flujo de pasajeros, turistas y viajeros;
- los factores que afecten la calidad de los servicios prestados en los desarrollos hoteleros, incluyendo su ubicación, construcción, equipamiento, decoración, ambientación, amenidades y costo de habitaciones, entre otros;
- los cambios económicos a nivel mundial, nacional o regional en la medida en la que impacten el turismo o viajes de negocio a la Riviera Nayarit 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 Riviera Nayarit 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, 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 Riviera Nayarit y a la Riviera Maya, o la capacidad de desplazamiento de las personas en la Riviera Nayarit 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, zika, inestabilidad política, la existencia de hostilidades en México, los accidentes ocurridos durante los traslados y los factores climáticos adversos, incluyendo desastres naturales tales como terremotos, huracanes, alteraciones de la playa, entre otros;
- los costos y riesgos relacionados con las remodelaciones, adecuaciones, y adaptaciones de los hoteles del desarrollo “Mayakobá” y con el desarrollo, construcción y puesta en funcionamiento del Hotel Rosewood Mandarin y del Hotel O&OM;
- la no obtención de los permisos necesarios para la construcción del Hotel Rosewood Mandarin o el Hotel O&OM;
- las reformas a leyes, reglamentos y disposiciones en materia fiscal, ambiental, laboral y de uso de suelo en México, así como los costos que se requieran para dar cumplimiento a dichas disposiciones;
- los litigios iniciados por los huéspedes, empleados, socios de negocios y proveedores de los hoteles del desarrollo “Mayakobá” o de la Emisora, o por los propietarios de otros bienes o cualesquiera otras personas con quienes Inalmex, los vehículos propietarios de los hoteles del desarrollo “Mayakobá” 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 Riviera Maya y la Riviera Maya.

Los cambios en cualquiera de estas condiciones podrían afectar en forma adversa los niveles de ocupación del Hotel Villa Magna, el Hotel Four Seasons, los hoteles del desarrollo “Mayakobá” y del Hotel Rosewood Mandarin y el Hotel O&OM (una vez construidos estos dos últimos), las tarifas de las habitaciones del Hotel Villa Magna, el Hotel Four Seasons, los hoteles del desarrollo “Mayakobá” y del Hotel Rosewood Mandarin y el Hotel O&OM (una vez construidos estos dos últimos), o la situación financiera y los resultados de operación de los vehículos propietarios del portafolio hotelero de la Emisora.

***La Información Financiera Proforma es de carácter preliminar y los resultados reales podrían diferir una vez determinados los valores razonables de los activos y pasivos adquiridos como parte de la Adquisición.***

La Información Financiera Proforma ha sido preparada para ilustrar los efectos que la Adquisición hubiera tenido en los estados de situación financiera consolidados de RLH al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 y en sus resultados consolidados por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018 y el año terminado el 31 de diciembre de 2017, respectivamente, asumiendo que la Adquisición se hubiera llevado a cabo el 30 de septiembre de 2018 y el 31 de diciembre de 2017, así como el 1 de enero de 2018 y el 1 de enero de 2017, respectivamente. La Información Financiera Proforma no ha sido auditada y pretende reflejar la Adquisición en los periodos indicados; sin embargo, la misma es de carácter preliminar y los resultados reales podrían diferir una vez determinados los valores razonables de los activos y pasivos adquiridos como parte de la Adquisición.

## 6. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

El propósito de esta sección es presentar información financiera consolidada condensada proforma de la Emisora al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 y por el periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2018 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 (la “Información Financiera Proforma”). La Información Financiera Proforma no ha sido auditada y pretende reflejar la Adquisición en los periodos indicados.

La Información Financiera Proforma ha sido preparada para ilustrar los efectos que la Adquisición hubiera tenido en los estados de situación financiera consolidados de RLH al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 y en sus resultados consolidados por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018 y el año terminado el 31 de diciembre de 2017, respectivamente, *asumiendo que la Adquisición se hubiera llevado a cabo el 30 de septiembre de 2018 y el 31 de diciembre de 2017, así como el 1 de enero de 2018 y el 1 de enero de 2017, respectivamente.*

Para mayor información y una descripción detallada de la manera en la que la Información Financiera Proforma fue preparada y en la que la Adquisición es reflejada en la misma, así como de los criterios que sirvieron de base para su compilación, favor de consultar las notas a dicha Información Financiera Proforma que se adjunta al presente Folleto Informativo.

La administración de la Emisora ha llevado a cabo una estimación preliminar de los valores razonables objeto de la Adquisición, la cual ha utilizado para preparar los ajustes proforma en los estados consolidados de situación financiera y de resultados integrales proforma. La designación final de acuerdo con lo establecido en la NIIF 3 será determinada por la Emisora una vez que se completen las valuaciones y los cálculos necesarios para llevarla a cabo. La designación final podría diferir de manera material a la que fue utilizada para los ajustes proforma. La designación final podría incluir: i) cambios en el valor razonable de los inmuebles, mobiliario y equipo; ii) cambios en la designación de activos intangibles, tales como marcas y contratos de operación, así como el valor razonable del crédito mercantil; y iii) otros cambios a los activos y pasivos adquiridos.

Los ajustes proforma al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 que se describen a continuación, representan las operaciones relacionadas con la Adquisición. De conformidad con las bases de preparación, la Emisora habría reconocido la Adquisición según lo establecido en la NIIF 3, al considerarse una combinación de negocios. Los tipos de cambio utilizados para convertir las cifras en Euros del Hotel Villa Magna a Pesos fueron los correspondientes a las fechas de los estados consolidados condensados de situación financiera proforma y los correspondientes a los promedios de los periodos de los estados consolidados condensados de resultados integrales proforma.

Los efectos resultantes en la información financiera consolidada condensada proforma al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 serían los siguientes:

- a. Pago de la contraprestación a transferir proveniente del efectivo de la Emisora por \$2,875,879,000 al 30 de septiembre de 2018 y \$3,142,474,000 al 31 de diciembre de 2017. Con el pago de la contraprestación se estaría tomando el control de los activos adquiridos.
- b. Como resultado de la diferencia entre la contraprestación transferida preliminar y la estimación del valor razonable de los activos netos adquiridos al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, se habría reconocido un crédito mercantil de \$727,380,000 y de \$730,327,000, respectivamente, como se muestra a continuación:

<u>Concepto</u>	<u>30 de septiembre de 2018</u>	<u>31 de diciembre de 2017</u>
Contraprestación transferida en efectivo preliminar	\$2,875,879,000	\$3,142,474,000
Estimación preliminar del valor razonable de los activos netos adquiridos	<u>(2,148,499,000)</u>	<u>(2,412,147,000)</u>
Crédito mercantil preliminar	<u>\$727,380,000</u>	<u>\$730,327,000</u>

Los activos a ser adquiridos y los pasivos a ser asumidos (activos netos) son estimados al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, y son sujetos a cambios a partir de la fecha de cierre de la Adquisición y durante un periodo que no exceda de un año. Cualquier cambio en el valor razonable de los activos netos podría afectar el valor del crédito mercantil determinado en la información financiera consolidada condensada proforma.

A la fecha no se ha concluido la designación del valor razonable estimado relativo al terreno y edificio en donde se ubica el Hotel Villa Magna, por lo que no se incluye ajuste proforma relativo a la depreciación del edificio por periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2017.

- c. Eliminación de los rubros del capital contable del Hotel Villa Magna.
- d. Reconocimiento del pasivo de los gastos estimados que se incurrirían en la transacción por la cantidad de 1,500,000 Euros equivalentes a \$32,527,000 al 30 de septiembre de 2018 y a \$35,359,000 al 31 de diciembre de 2017.

A continuación, se presenta la Información Financiera Proforma:

Estado de situación financiera consolidado condensado proforma al 30 de septiembre de 2018:

Miles de Pesos

Cifras base

<u>Activo</u>	<u>RLH</u>	<u>Hotel Villa Magna</u>	<u>Ajustes proforma</u>	<u>Saldos proforma</u>
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 5,445,626	\$ 83,927	(\$ 2,875,879)	\$ 2,653,674
Clientes y otras cuentas por cobrar	606,405	29,750		636,155
Partes relacionadas	100,320	77,314		177,634
Inventarios	54,620	14,166		68,786
Pagos anticipados	<u>161,596</u>	<u>6,831</u>		<u>168,427</u>
<b>Suma el activo circulante</b>	<u>6,368,567</u>	<u>211,988</u>	<u>(2,875,879)</u>	<u>3,704,676</u>
<b>ACTIVO NO CIRCULANTE:</b>				
Inmuebles, mobiliario y equipo – Neto	13,270,839	1,604,068	2,712,428	17,587,335
Activos intangibles	539,740	77,497		617,237
Crédito mercantil	145,744		727,380	873,124
Partes relacionadas	246,099	1,094		247,193
Impuestos diferidos	144,748	128,502		273,250
Instrumentos financieros derivados	<u>67,786</u>			<u>67,786</u>
<b>Suma el activo no circulante</b>	<u>14,414,956</u>	<u>1,811,161</u>	<u>3,439,808</u>	<u>19,665,925</u>
<b>Total activo</b>	<u>\$ 20,783,523</u>	<u>\$ 2,023,149</u>	<u>\$ 563,929</u>	<u>\$ 23,370,601</u>
<b><u>Pasivo y capital contable</u></b>				
<b>PASIVO A CORTO PLAZO:</b>				
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios a largo plazo	\$ 251,678	\$ 111,900	\$ -	\$ 363,578
Proveedores	206,984	26,820		233,804
Anticipos de clientes	457,867	25,940		483,807
Cuentas por pagar y gastos acumulados	776,179	94,594	32,527	903,300
Partes relacionadas	79			79
Impuesto sobre la renta por pagar	<u>9,170</u>			<u>9,170</u>
<b>Suma el pasivo a corto plazo</b>	<u>1,701,957</u>	<u>259,254</u>	<u>32,527</u>	<u>1,993,738</u>
<b>PASIVO A LARGO PLAZO:</b>				
Préstamos bancarios a largo plazo	3,798,619	1,615,176		5,413,795
Impuestos diferidos	995,910		678,106	1,674,016
Instrumentos financieros derivados	2,778	16,245		19,023
Otras cuentas por pagar a largo plazo	99,048			99,048
Beneficios a los empleados	<u>5,605</u>	<u>18,297</u>		<u>23,902</u>
<b>Suma el pasivo a largo plazo</b>	<u>4,901,960</u>	<u>1,649,718</u>	<u>678,106</u>	<u>7,229,784</u>
<b>Suma el pasivo</b>	<u>6,603,917</u>	<u>1,908,972</u>	<u>710,633</u>	<u>9,223,522</u>
<b>CAPITAL CONTABLE:</b>				
Capital social	7,963,286	1,351	(1,351)	7,963,286
Prima en suscripción de acciones	6,463,623	95,812	(95,812)	6,463,623
Otras cuentas de capital	(142,941)			(142,941)
Otras reservas de capital	(211,153)	(13,427)	13,427	(211,153)
Déficit	<u>(660,064)</u>	<u>30,441</u>	<u>(62,968)</u>	<u>(692,591)</u>
Participación controladora	13,412,751	114,177	(146,704)	13,380,224
Participación no controladora	<u>766,855</u>			<u>766,855</u>
<b>Suma el capital contable</b>	<u>14,179,606</u>	<u>114,177</u>	<u>(146,704)</u>	<u>14,147,079</u>
<b>Total pasivo y capital contable</b>	<u>\$ 20,783,523</u>	<u>\$ 2,023,149</u>	<u>\$ 563,929</u>	<u>\$ 23,370,601</u>

Estado de situación financiera consolidado condensado proforma al 31 de diciembre de 2017:

Miles de Pesos

Cifras base

<u>Activo</u>	<u>RLH</u>	<u>Hotel Villa Magna</u>	<u>Ajustes proforma</u>	<u>Saldos proforma</u>
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 3,629,998	\$ 53,653	(\$ 3,142,474)	\$ 541,177
Clientes y otras cuentas por cobrar	561,897	25,365		587,262
Partes relacionadas	60,437			60,437
Inventarios	52,317	13,974		66,291
Pagos anticipados	<u>63,724</u>	<u>8,641</u>		<u>72,365</u>
<b>Suma el activo circulante</b>	<u>4,368,373</u>	<u>101,633</u>	<u>(3,142,474)</u>	<u>1,327,532</u>
<b>ACTIVO NO CIRCULANTE:</b>				
Inmuebles, mobiliario y equipo – Neto	11,950,017	1,754,047	3,074,601	16,778,665
Activos intangibles	592,413	84,623		677,036
Crédito mercantil	154,576		730,327	884,903
Partes relacionadas		1,259		1,259
Impuestos diferidos	144,748	143,122		287,870
Instrumentos financieros derivados	<u>33,155</u>			<u>33,155</u>
<b>Suma el activo no circulante</b>	<u>12,874,909</u>	<u>1,983,051</u>	<u>3,804,928</u>	<u>18,662,888</u>
<b>Total activo</b>	<u>\$ 17,243,282</u>	<u>\$ 2,084,684</u>	<u>\$ 662,454</u>	<u>\$ 19,990,420</u>
<b><u>Pasivo y capital contable</u></b>				
<b>PASIVO A CORTO PLAZO:</b>				
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios a largo plazo	\$ 350,049	\$ -	\$ -	\$ 350,049
Proveedores	177,694	31,872		209,566
Anticipos de clientes	594,585	18,122		612,707
Cuentas por pagar y gastos acumulados	575,708	59,606	35,359	670,673
Partes relacionadas	185,362	79,784		265,146
Impuesto sobre la renta por pagar	<u>18,677</u>			<u>18,677</u>
<b>Suma el pasivo a corto plazo</b>	<u>1,902,075</u>	<u>189,384</u>	<u>35,359</u>	<u>2,126,818</u>
<b>PASIVO A LARGO PLAZO:</b>				
Préstamos bancarios a largo plazo	3,973,547			3,973,547
Partes relacionadas		1,769,512		1,769,512
Pasivo por opción de compra de participación no controladora	1,048,153			1,048,153
Impuestos diferidos	1,106,905		768,651	1,875,556
Instrumentos financieros derivados	22,901			22,901
Beneficios a los empleados	<u>5,627</u>	<u>19,591</u>		<u>25,218</u>
<b>Suma el pasivo a largo plazo</b>	<u>6,157,133</u>	<u>1,789,103</u>	<u>768,651</u>	<u>8,714,887</u>
<b>Suma el pasivo</b>	<u>8,059,208</u>	<u>1,978,487</u>	<u>804,010</u>	<u>10,841,705</u>
<b>CAPITAL CONTABLE:</b>				
Capital social	4,975,312	1,468	(1,468)	4,975,312
Prima en suscripción de acciones	3,376,050	104,157	(104,157)	3,376,050
Otras cuentas de capital	(142,941)			(142,941)
Otras reservas de capital	350,360	7,492	(7,492)	350,360
Déficit	<u>(141,860)</u>	<u>(6,920)</u>	<u>(28,439)</u>	<u>(177,219)</u>
Participación controladora	8,416,921	106,197	(141,556)	8,381,562
Participación no controladora	<u>767,153</u>			<u>767,153</u>
<b>Suma el capital contable</b>	<u>9,184,074</u>	<u>106,197</u>	<u>(141,556)</u>	<u>9,148,715</u>
<b>Total pasivo y capital contable</b>	<u>\$ 17,243,282</u>	<u>\$ 2,084,684</u>	<u>\$ 662,454</u>	<u>\$ 19,990,420</u>

Estado de resultados consolidado condensado proforma al 30 de septiembre de 2018

*Miles de Pesos, excepto número de acciones y pérdida por acción básica y diluida*

	<u>Cifras base</u>			
	<u>RLH</u>	<u>Hotel Villa Magna</u>	<u>Ajustes proforma</u>	<u>Saldos proforma</u>
Ingresos por renta de habitaciones y residencias	\$1,476,875	\$ 367,158	\$ -	\$ 1,844,033
Ingresos por alimentos y bebidas	861,885	114,725		976,610
Ingresos por servicios de campo de golf	45,593			45,593
Ingresos por spa y gimnasio	83,932			83,932
Otros ingresos hoteleros	<u>157,614</u>	<u>57,068</u>		<u>214,682</u>
	<u>2,625,899</u>	<u>538,951</u>	<u>-</u>	<u>3,164,850</u>
Costos y gastos de habitaciones y residencias	(392,710)	(101,285)		(493,995)
Costos y gastos de alimentos y bebidas	(475,417)	(107,108)		(582,525)
Costos y gastos de servicios de campo de golf	(23,513)			(23,513)
Costos y gastos de spa y gimnasio	(36,460)			(36,460)
Otros costos hoteleros	(54,740)	(8,854)		(63,594)
Gastos administrativos y operativos	(284,593)	(65,143)		(349,736)
Depreciación y amortización	(285,173)	(47,185)		(332,358)
Gastos informáticos y de telecomunicaciones	(33,110)	(7,578)		(40,688)
Gastos de venta y mercadotecnia	(215,575)	(38,923)		(254,498)
Gastos de mantenimiento	(114,806)	(16,461)		(131,267)
Electricidad, gas y agua	(115,797)	(10,256)		(126,053)
Honorarios de operación	(145,307)	(21,069)		(166,376)
Seguros	(61,921)	(1,103)		(63,024)
Predial	(30,854)	(17,183)		(48,037)
Gastos corporativos y operativos	<u>(1,125,384)</u>		<u>(32,527)</u>	<u>(1,157,911)</u>
	<u>(3,395,360)</u>	<u>(442,148)</u>	<u>(32,527)</u>	<u>(3,870,035)</u>
Otros ingresos - Neto	<u>85</u>			<u>85</u>
(Pérdida) utilidad de operación	<u>(769,376)</u>	<u>96,803</u>	<u>(32,527)</u>	<u>(705,100)</u>
Costos de financiamiento:				
Intereses y costos financieros	(185,517)	(53,836)		(239,353)
Pérdida cambiaria	<u>(521,183)</u>			<u>(521,183)</u>
Costo financiero	(706,700)	(53,836)		(760,536)
Intereses ganados	67,316	1,481		68,797
Utilidad cambiaria	<u>518,182</u>	<u>90</u>		<u>518,272</u>
	<u>(121,202)</u>	<u>(52,265)</u>	<u>-</u>	<u>(173,467)</u>
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	(890,578)	44,538	(32,527)	(878,567)
Provisión para impuestos a la utilidad	<u>117,293</u>	<u>(14,624)</u>		<u>102,669</u>
(Pérdida) utilidad neta del periodo	<u>(773,285)</u>	<u>29,914</u>	<u>(32,527)</u>	<u>(775,898)</u>
Otros resultados integrales:				
Efectos de conversión de operaciones extranjeras	60,918	(1,241)		59,677
Coberturas de flujo de efectivo, neto de impuestos a la utilidad	<u>(26,825)</u>			<u>(26,825)</u>
	<u>34,093</u>	<u>(1,241)</u>	<u>-</u>	<u>32,852</u>
(Pérdida) utilidad integral del periodo	<u>(\$ 739,192)</u>	<u>\$ 28,673</u>	<u>(\$ 32,527)</u>	<u>(\$ 743,046)</u>

(Pérdida) utilidad neta del periodo atribuible a:				
Participación controladora	(\$748,568)	\$ 29,914	(\$ 32,527)	(\$ 751,181)
Participación no controladora	<u>(24,717)</u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>(24,717)</u>
(Pérdida) utilidad neta del periodo	<u>(\$ 773,285)</u>	<u>\$ 29,914</u>	<u>(\$ 32,527)</u>	<u>(\$ 775,898)</u>
Promedio ponderado de las acciones comunes en circulación	<u>776,289,828</u>			<u>776,289,828</u>
Pérdida por acción básica y diluida	<u>(\$ 0.96)</u>			<u>(\$ 0.97)</u>



Estado de resultados consolidado condensado proforma al 31 de diciembre de 2017:

*Miles de Pesos, excepto número de acciones y utilidad por acción básica y diluida*

	<u>Cifras base</u>			
	<u>RLH</u>	<u>Hotel Villa Magna</u>	<u>Ajustes proforma</u>	<u>Saldos proforma</u>
Ingresos por renta de habitaciones y residencias	\$1,186,708	\$ 433,022	\$ -	\$ 1,619,730
Ingresos por alimentos y bebidas	682,134	142,330		824,464
Ingresos por servicios de campo de golf	196,049			196,049
Ingresos por spa y gimnasio	65,715			65,715
Otros ingresos hoteleros	<u>178,001</u>	<u>80,460</u>		<u>258,461</u>
	<u>2,308,607</u>	<u>655,812</u>	<u>-</u>	<u>2,964,419</u>
Costos y gastos de habitaciones y residencias	(318,746)	(116,315)		(435,061)
Costos y gastos de alimentos y bebidas	(411,408)	(126,581)		(537,989)
Costos y gastos de servicios de campo de golf	(188,565)			(188,565)
Costos y gastos de spa y gimnasio	(28,190)			(28,190)
Otros costos hoteleros	(86,151)	(6,249)		(92,400)
Gastos administrativos y operativos	(240,775)	(91,908)		(332,683)
Depreciación y amortización	(312,001)	(58,086)		(370,087)
Gastos informáticos y de telecomunicaciones	(31,468)	(8,414)		(39,882)
Gastos de venta y mercadotecnia	(184,247)	(49,447)		(233,694)
Gastos de mantenimiento	(87,695)	(20,256)		(107,951)
Electricidad, gas y agua	(102,352)	(12,833)		(115,185)
Honorarios de operación	(106,281)	(31,520)		(137,801)
Seguros	(49,471)	(1,302)		(50,773)
Predial	(22,343)	(15,615)		(37,958)
Gastos corporativos y operativos	<u>(180,342)</u>		<u>(35,359)</u>	<u>(215,701)</u>
	<u>(2,350,035)</u>	<u>(538,526)</u>	<u>(35,359)</u>	<u>(2,923,920)</u>
Otros ingresos - Neto	<u>552,054</u>	<u>79</u>		<u>552,133</u>
Utilidad de operación	<u>510,626</u>	<u>117,366</u>	<u>(35,359)</u>	<u>592,632</u>
Costos de financiamiento:				
Intereses y costos financieros	(231,878)	(99,306)		(331,184)
Costo de las acciones preferentes	(19,888)			(19,888)
Pérdida cambiaria	<u>(906,847)</u>			<u>(906,847)</u>
Costo financiero	(1,158,613)	(99,306)		(1,257,919)
Intereses ganados	39,114			39,114
Utilidad cambiaria	<u>601,767</u>	<u>119</u>		<u>601,886</u>
	<u>(517,732)</u>	<u>(99,187)</u>	<u>-</u>	<u>(616,919)</u>
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	(7,106)	18,179	(35,359)	(24,286)
Provisión para impuestos a la utilidad	<u>66,241</u>	<u>59,009</u>		<u>125,250</u>
Utilidad neta del año	<u>59,135</u>	<u>77,188</u>	<u>(35,359)</u>	<u>100,964</u>
Otros resultados integrales:				
Efectos de conversión de operaciones extranjeras	406,277	7,492		413,769
Coberturas de flujo de efectivo, neto de impuestos a la utilidad	<u>87</u>			<u>87</u>
	<u>406,364</u>	<u>7,492</u>	<u>-</u>	<u>413,856</u>
Utilidad integral del año	<u>\$ 465,499</u>	<u>\$ 84,680</u>	<u>(\$ 35,359)</u>	<u>\$ 514,820</u>
Utilidad neta del año atribuible a:				
Participación controladora	\$ 88,659	\$ 77,188	(\$ 35,359)	\$ 130,488
Participación no controladora	<u>(29,524)</u>			<u>(29,524)</u>

Utilidad neta del año	<u>\$ 59,135</u>	<u>\$ 77,188</u>	<u>(\$ 35,359)</u>	<u>\$ 100,964</u>
Promedio ponderado de las acciones comunes en circulación	<u>501,551,234</u>			<u>501,551,234</u>
Utilidad por acción básica y diluida	<u>\$ 0.18</u>			<u>\$ 0.26</u>

## **7. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA EMISORA**

La información y comentarios vertidos en esta sección, debe leerse en conjunto con el reporte anual y los reportes trimestrales de la Emisora y tienen como finalidad facilitar el análisis y comprensión de la Información Financiera Proforma por los periodos presentados a continuación.

Las cifras contenidas en la presente sección se expresan en miles de Pesos o de Euros.

Los comentarios que se expresan a continuación son sobre los resultados de operación y situación financiera proforma, que han sido determinados considerando los estados de situación financiera y los estados de resultados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017 y por el periodo de 9 meses que terminó el 30 de septiembre de 2018. La columna denominada “cifras proforma”, representa solamente la suma algebraica de las “cifras base” que representan la información financiera de la Emisora y de la sociedad a adquirir, y la columna “ajustes proforma” incorpora los ajustes relativos a la Adquisición por un importe neto de \$563,929 al 30 de septiembre de 2018 y de \$662,454 al 31 de diciembre de 2017, así como de \$32,527 y \$35,359 por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, respectivamente.

Para mayor información y una descripción detallada de la manera en la que la Información Financiera Proforma fue preparada y en la que la Adquisición es reflejada en la misma, así como de los criterios que sirvieron de base para su compilación, favor de consultar las notas a dicha Información Financiera Proforma que se adjuntan al presente Folleto Informativo.

### **(a) Resultados de Operación**

#### Total de ingresos

El total de ingresos consolidado proforma del periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 habría alcanzado los \$3,164,850 y \$2,964,419, respectivamente. Dicha variación se debe al resultado de incorporar los ingresos del Hotel Villa Magna en los resultados consolidados de RLH.

#### Utilidad de operación

La pérdida o utilidad de operación consolidada proforma del periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 habría alcanzado los \$-705,100 y \$592,632, respectivamente, representando un margen bruto aproximado del -22% y 20%, respectivamente. Dicha variación se debe al resultado de incorporar la utilidad de operación del Hotel Villa Magna en los resultados consolidados de RLH e incluye, como ajuste proforma, los gastos originados por la Adquisición por un importe de 1,500 de Euros, convertido al tipo de cambio correspondiente.

#### Resultado neto del periodo

La pérdida o utilidad neta consolidada proforma antes de otros resultados integrales del periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 habría alcanzado los (\$775,898) y \$100,964, respectivamente. Dicha variación se debe al resultado de incorporar el resultado neto del Hotel Villa Magna en los resultados consolidados de RLH.

### **(b) Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital**

#### Efectivo y equivalentes de efectivo

El rubro de efectivo y equivalentes de efectivo consolidado proforma mostraría un saldo al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 de \$2,653,674 y de \$541,177, respectivamente. La disminución se causaría por el pago con recursos propios para la adquisición del Hotel Villa Magna.

#### Activo total

El activo total consolidado proforma se encontraría en \$23,370,601 al 30 de septiembre de 2018 y en \$19,990,420 al 31 de diciembre de 2017 debido, principalmente, al reconocimiento en el activo fijo del Hotel Villa Magna, al ajuste al activo fijo derivado de la estimación preliminar de los valores razonables del mismo y al reconocimiento del crédito mercantil que hubiera generado la transacción.

Pasivo total

El pasivo total consolidado proforma se ubicaría en \$9,223,522 al 30 de septiembre de 2018 y en \$10,841,705 al 31 de diciembre de 2017, conformado principalmente por \$5,777,373 y \$4,323,596 de préstamos bancarios respectivamente, de los cuales \$1,727,076 al 30 de septiembre de 2018 que corresponden al Hotel Villa Magna.

Capital contable

El capital contable consolidado proforma llegaría a \$14,147,079 al 30 de septiembre de 2018 y a \$9,148,715 al 31 de diciembre de 2017, disminuidos sólo por los gastos generados por la Adquisición.

Para mayor información en relación con la información financiera de la Emisora, favor de consultar el reporte anual y reportes trimestrales de RLH Properties, mismo que contiene estados financieros consolidados auditados e intermedios no auditados de la Emisora, mismos que se encuentran disponibles en la página de Internet de RLH Properties [www.rlhproperties.mx](http://www.rlhproperties.mx) y en la página de Internet de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx).

## **8. DOCUMENTOS PÚBLICOS**

De conformidad con la LMV y la Circular Única, RLH Properties presenta periódicamente diversos informes y reportes a la CNBV, BMV y al público inversionista. Los inversionistas de RLH Properties pueden revisar cualquiera de los materiales presentados a la BMV, a través de su página electrónica [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx). Esta página no está diseñada como un enlace activo a la página electrónica de RLH Properties. La información disponible en la página electrónica de RLH Properties no se considera ni se considerará incorporada por referencia al presente Folleto Informativo.

Ejemplares impresos del presente Folleto Informativo se encuentran a disposición de los inversionistas en relación con inversionistas de RLH Properties, en la siguiente dirección: Avenida Paseo de la Reforma No. 412, piso 21, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, código postal 06600, Ciudad de México, atención: Diego Laresgoiti Matute (persona encargada de la relación con inversionistas y analistas), teléfono: +52 55 14500800, correo electrónico: [dlaresgoiti@rlhproperties.com.mx](mailto:dlaresgoiti@rlhproperties.com.mx). La versión electrónica del presente Folleto Informativo podrá ser consultada en cualquiera de las siguientes páginas de internet: [www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx), [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y [www.rlhproperties.mx](http://www.rlhproperties.mx).

## **9. CONTRATOS RELEVANTES**

La Adquisición se documentó mediante un contrato de compraventa de acciones representativas del capital social de Hotel Villa Magna, S.L.U. (*Agreement for the Sale and Purchase of Shares in Hotel Villa Magna, S.L.U.*) de fecha 23 de noviembre de 2018.

El vendedor es D Hospitality B.V. y el adquirente es una subsidiaria de RLH denominada “Winfeel Invest, S.L.U.”. RLH actúa como garante del comprador, constituyendo una fianza solidaria en términos del Código Civil de España. Se espera que el cierre ocurra en diciembre de 2018.

El precio aproximado a pagar por la Adquisición asciende a 210,000,000 de Euros, el cual incluye el valor de la Marca Villa Magna. El precio será pagado en la fecha de cierre con recursos propios de RLH y, como es común en este tipo de operaciones, se considera el apalancamiento del Hotel Villa Magna y ciertos ajustes al precio.

En o alrededor de la fecha de firma del contrato de compraventa, el comprador pagará la cantidad inicial de 10,000,000 de Euros y el resto será pagadero en la fecha de cierre. Asimismo, el contrato de compraventa está sujeto a términos y condiciones comunes para este tipo de transacciones.

El Hotel Villa Magna se encuentra financiado y, en términos del contrato de compraventa, las partes se obligan a realizar sus mejores esfuerzos para conseguir los consentimientos correspondientes de los acreedores para realizar la Adquisición, en o antes de la fecha de cierre. En caso de no obtenerse las dispensas requeridas, se tiene planeado refinanciar el préstamo al momento de cierre de la Adquisición. Para tales efectos, a la fecha, RLH cuenta con una carta compromiso de un banco para recibir un financiamiento sustancialmente bajo las mismas condiciones que el financiamiento existente.

El contrato se rige por las disposiciones del derecho común de España.

## 10. PERSONAS RESPONSABLES

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

Atentamente,



Nombre: Francisco Borja Escalada Jiménez  
Cargo: Director General de la Emisora



Nombre: Juan Sebastián Novoa López  
Cargo: Director Financiero de la Emisora



Nombre: Jessica García Abenchuchán  
Cargo: Encargada de los Asuntos Jurídicos de la Emisora

**11. ANEXOS**

Informe de aseguramiento del auditor externo de RLH sobre la Información Financiera Proforma.



***RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***  
Información Financiera Consolidada Condensada Proforma no  
Auditada al 30 de septiembre 2018 y al 31 de diciembre de 2017

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

## Índice

Información Financiera Consolidada Condensada no Auditada  
al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017

---

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los Auditores Independientes .....	1 a 3
Información financiera consolidada condensada proforma:	
Estados consolidados condensados de situación financiera proforma.....	4 y 5
Estados consolidados condensados de resultados integrales proforma.....	6 a 9
Notas sobre la información financiera consolidada condensada proforma .....	10 a 14



## **Informe de los Auditores Independientes sobre la compilación de la información financiera consolidada condensada proforma incluida en el Folleto Informativo**

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

Hemos completado nuestro trabajo sobre la compilación de la información financiera consolidada condensada proforma de RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (la Entidad) preparada por y bajo la responsabilidad de la Administración de la Entidad. Dicha información financiera consolidada condensada proforma consiste en los estados consolidados condensados de situación financiera proforma al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 y los estados consolidados condensados de resultados integrales proforma por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, así como sus notas relacionadas, misma que se incluye en la Sección "Información Financiera Seleccionada" de la Declaración de Información por Reestructuración Societaria (el Folleto Informativo) a ser presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la CNBV). Los supuestos y criterios que han sido aplicados por la Administración de la Entidad para la compilación de la información financiera consolidada condensada proforma se especifican en las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y otros Participantes del Mercado de Valores (la Circular Única de Emisoras) y que se describen en la Nota 2.

La información financiera consolidada condensada proforma ha sido compilada por la Administración de la Entidad para mostrar el efecto de la transacción que se describe en el Folleto Informativo y en la Nota 1 sobre la información financiera consolidada condensada proforma, en los estados consolidados condensados de situación financiera proforma al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 y en los estados consolidados condensados de resultados integrales proforma por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, asumiendo que dicha transacción se hubiera llevado a cabo en las fechas anteriormente mencionadas. La información financiera de la Entidad que sirvió de base para compilar la información financiera consolidada condensada proforma ha sido obtenida por la Administración de la Entidad de sus estados financieros consolidados intermedios condensados no auditados al 30 de septiembre de 2018, así como de los estados financieros consolidados auditados al 31 de diciembre de 2017, preparados conforme a la Norma Internacional de Contabilidad 34 "Información Financiera Intermedia" y conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), respectivamente

Adicionalmente, la información financiera de la sociedad objeto de la transacción, que sirvió de base para compilar la información financiera consolidada condensada proforma, ha sido obtenida por la Administración de la Entidad de los estados financieros intermedios no auditados al 30 de septiembre de 2018, así como de los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2017, los cuales fueron revisados y auditados respectivamente, por otros contadores públicos independientes, los cuales fueron conciliados con las NIIF.



Para fines de este trabajo, no somos responsables de actualizar o reemitir ningún informe u opinión sobre la información financiera histórica utilizada para compilar la información financiera consolidada condensada proforma, ni llevamos a cabo, durante el transcurso de este trabajo, una auditoría o revisión de la información financiera histórica utilizada para compilar la información financiera consolidada condensada proforma.

### **Responsabilidad de la Administración sobre la información financiera consolidada condensada proforma**

La Administración de la Entidad es responsable de la compilación de la información financiera consolidada condensada proforma de acuerdo con los supuestos y criterios descritos en la Nota 2.

### **Responsabilidad de los auditores**

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión, con base en nuestro trabajo de aseguramiento, como lo requiere el Anexo P “Instructivo para la elaboración de la declaración de información en caso de reestructuraciones societarias” de la Circular Única de Emisoras, sobre si la información financiera consolidada condensada proforma antes mencionada ha sido compilada, en todos los aspectos materiales, de acuerdo con los supuestos y criterios establecidos por la Administración de la Entidad.

Nuestro trabajo fue realizado de acuerdo con la Norma Internacional sobre Compromisos de Aseguramiento 3420 "Compromisos de Aseguramiento para informar sobre la Compilación de Información Financiera Proforma incluida en un Prospecto", emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. Esta norma requiere que el contador público independiente cumpla los requerimientos éticos, así como planear y desarrollar procedimientos para obtener una seguridad razonable acerca de si la Administración de la Entidad ha compilado, en todos los aspectos materiales, la información financiera consolidada condensada proforma de acuerdo con los supuestos y criterios establecidos por la Administración de la Entidad.

El objetivo de la información financiera consolidada condensada proforma incluida en el Folleto Informativo es únicamente para mostrar el impacto de un evento significativo o una transacción en la información financiera histórica de la Entidad, como si el evento se hubiera llevado a cabo o una transacción se hubiera realizado a una fecha anterior, determinada para dichos fines. Por lo tanto, no ofrecemos ninguna seguridad de que el resultado real del evento o transacción al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 y por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, hubiera sido como se presentan.

Un trabajo de aseguramiento para informar si la información financiera consolidada condensada proforma ha sido compilada, en todos sus aspectos materiales, sobre la base de los supuestos y criterios aplicables, involucra la aplicación de procedimientos para evaluar si los supuestos y criterios utilizados por la Administración de la Entidad proporcionan una base razonable para la presentación de los efectos significativos atribuibles a un evento o transacción, como si este se hubiera realizado a una fecha anterior y para obtener evidencia suficiente y apropiada sobre si:

- Los efectos de los ajustes proforma fueron realizados de acuerdo con los supuestos y criterios establecidos; y



- La información financiera consolidada condensada proforma refleja la correcta aplicación de los ajustes a la información financiera.

Los procedimientos realizados se seleccionaron con base en nuestro juicio, teniendo en cuenta nuestro entendimiento de la Entidad y de la naturaleza de la transacción, con respecto de la cual la información financiera consolidada condensada proforma ha sido compilada, así como otras circunstancias relevantes.

Nuestro trabajo también incluye la evaluación de la presentación general de la información financiera consolidada condensada proforma.

Consideramos que la evidencia que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar la base de nuestra opinión.

### **Opinión**

En nuestra opinión, la información financiera consolidada condensada proforma de RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias al 30 de septiembre de 2018 y por el periodo de nueve meses terminado en esa fecha, así como al 31 de diciembre de 2017 y por el año terminado en esa fecha, ha sido compilada, en todos los aspectos materiales, con base en los supuestos y criterios establecidos por la Administración de la Entidad.

PricewaterhouseCoopers, S. C.



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

Ciudad de México, 23 de noviembre de 2018

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


## Estado Consolidado Condensado de Situación Financiera Proforma al 30 de septiembre de 2018

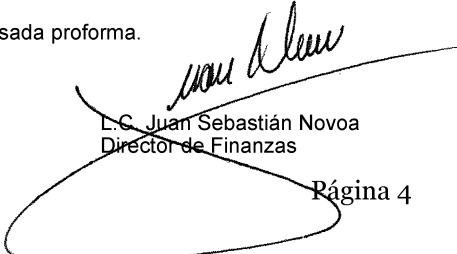
Miles de pesos mexicanos

Cifras base

<u>Activo</u>	<u>RLH</u>	<u>Hotel Villa Magna</u>	<u>Ajustes proforma</u>	<u>Saldos proforma</u>	<u>Nota 2 ajustes proforma</u>
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>					
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 5,445,626	\$ 83,927	(\$2,875,879)	\$ 2,653,674	a.
Cientes y otras cuentas por cobrar	606,405	29,750		636,155	
Partes relacionadas	100,320	77,314		177,634	
Inventarios	54,620	14,166		68,786	
Pagos anticipados	<u>161,596</u>	<u>6,831</u>		<u>168,427</u>	
<b>Suma el activo circulante</b>	<u>6,368,567</u>	<u>211,988</u>	<u>(2,875,879)</u>	<u>3,704,676</u>	
<b>ACTIVO NO CIRCULANTE:</b>					
Inmuebles, mobiliario y equipo – Neto	13,270,839	1,604,068	2,712,428	17,587,335	b.
Activos intangibles	539,740	77,497		617,237	
Crédito mercantil	145,744		727,380	873,124	b.
Partes relacionadas	246,099	1,094		247,193	
Impuestos diferidos	144,748	128,502		273,250	
Instrumentos financieros derivados	<u>67,786</u>			<u>67,786</u>	
<b>Suma el activo no circulante</b>	<u>14,414,956</u>	<u>1,811,161</u>	<u>3,439,808</u>	<u>19,665,925</u>	
<b>Total activo</b>	<u>\$ 20,783,523</u>	<u>\$ 2,023,149</u>	<u>\$ 563,929</u>	<u>\$ 23,370,601</u>	
<b><u>Pasivo y Capital Contable</u></b>					
<b>PASIVO A CORTO PLAZO:</b>					
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios a largo plazo	\$ 251,678	\$ 111,900	\$ -	\$ 363,578	
Proveedores	206,984	26,820		233,804	
Anticipos de clientes	457,867	25,940		483,807	
Cuentas por pagar y gastos acumulados	776,179	94,594	32,527	903,300	d.
Partes relacionadas	79			79	
Impuesto sobre la renta por pagar	<u>9,170</u>			<u>9,170</u>	
<b>Suma el pasivo a corto plazo</b>	<u>1,701,957</u>	<u>259,254</u>	<u>32,527</u>	<u>1,993,738</u>	
<b>PASIVO A LARGO PLAZO:</b>					
Préstamos bancarios a largo plazo	3,798,619	1,615,176		5,413,795	
Impuestos diferidos	995,910		678,106	1,674,016	b.
Instrumentos financieros derivados	2,778	16,245		19,023	
Otras cuentas por pagar a largo plazo	99,048			99,048	
Beneficios a los empleados	<u>5,605</u>	<u>18,297</u>		<u>23,902</u>	
<b>Suma el pasivo a largo plazo</b>	<u>4,901,960</u>	<u>1,649,718</u>	<u>678,106</u>	<u>7,229,784</u>	
<b>Suma el pasivo</b>	<u>6,603,917</u>	<u>1,908,972</u>	<u>710,633</u>	<u>9,223,522</u>	
<b>CAPITAL CONTABLE:</b>					
Capital social	7,963,286	1,351	(1,351)	7,963,286	c.
Prima en suscripción de acciones	6,463,623	95,812	(95,812)	6,463,623	c.
Otras cuentas de capital	(142,941)			(142,941)	
Otras reservas de capital	(211,153)	(13,427)	13,427	(211,153)	c.
Déficit	<u>(660,064)</u>	<u>30,441</u>	<u>(62,968)</u>	<u>(692,591)</u>	c. y d.
Participación controladora	13,412,751	114,177	(146,704)	13,380,224	
Participación no controladora	<u>766,855</u>			<u>766,855</u>	
<b>Suma el capital contable</b>	<u>14,179,606</u>	<u>114,177</u>	<u>(146,704)</u>	<u>14,147,079</u>	
<b>Total pasivo y capital contable</b>	<u>\$ 20,783,523</u>	<u>\$ 2,023,149</u>	<u>\$ 563,929</u>	<u>\$ 23,370,601</u>	

Las notas adjuntas son parte integrante de la información financiera consolidada condensada proforma.

  
Sr. Francisco Borja Escalada J.  
Director General

  
L.C. Juan Sebastián Novoa  
Director de Finanzas

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

## Estado Consolidado Condensado de Situación Financiera Proforma al 31 de diciembre de 2017

Miles de pesos mexicanos

Activo	Cifras base				Nota 2 ajustes proforma
	RLH	Hotel Villa Magna	Ajustes proforma	Saldos proforma	
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>					
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 3,629,998	\$ 53,653	(\$3,142,474)	\$ 541,177	a.
Cientes y otras cuentas por cobrar	561,897	25,365		587,262	
Partes relacionadas	60,437			60,437	
Inventarios	52,317	13,974		66,291	
Pagos anticipados	63,724	8,641		72,365	
<b>Suma el activo circulante</b>	<b>4,368,373</b>	<b>101,633</b>	<b>(3,142,474)</b>	<b>1,327,532</b>	
<b>ACTIVO NO CIRCULANTE:</b>					
Inmuebles, mobiliario y equipo – Neto	11,950,017	1,754,047	3,074,601	16,778,665	b.
Activos intangibles	592,413	84,623		677,036	
Crédito mercantil	154,576		730,327	884,903	b.
Partes relacionadas		1,259		1,259	
Impuestos diferidos	144,748	143,122		287,870	
Instrumentos financieros derivados	33,155			33,155	
<b>Suma el activo no circulante</b>	<b>12,874,909</b>	<b>1,983,051</b>	<b>3,804,928</b>	<b>18,662,888</b>	
<b>Total activo</b>	<b>\$ 17,243,282</b>	<b>\$ 2,084,684</b>	<b>\$ 662,454</b>	<b>\$ 19,990,420</b>	
<b>Pasivo y Capital Contable</b>					
<b>PASIVO A CORTO PLAZO:</b>					
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios a largo plazo	\$ 350,049	\$ -	\$ -	\$ 350,049	
Proveedores	177,694	31,872		209,566	
Anticipos de clientes	594,585	18,122		612,707	
Cuentas por pagar y gastos acumulados	575,708	59,606	35,359	670,673	d.
Partes relacionadas	185,362	79,784		265,146	
Impuesto sobre la renta por pagar	18,677			18,677	
<b>Suma el pasivo a corto plazo</b>	<b>1,902,075</b>	<b>189,384</b>	<b>35,359</b>	<b>2,126,818</b>	
<b>PASIVO A LARGO PLAZO:</b>					
Préstamos bancarios a largo plazo	3,973,547			3,973,547	
Partes relacionadas		1,769,512		1,769,512	
Pasivo por opción de compra de participación no controladora	1,048,153			1,048,153	
Impuestos diferidos	1,106,905		768,651	1,875,556	b.
Instrumentos financieros derivados	22,901			22,901	
Beneficios a los empleados	5,627	19,591		25,218	
<b>Suma el pasivo a largo plazo</b>	<b>6,157,133</b>	<b>1,789,103</b>	<b>768,651</b>	<b>8,714,887</b>	
<b>Suma el pasivo</b>	<b>8,059,208</b>	<b>1,978,487</b>	<b>804,010</b>	<b>10,841,705</b>	
<b>CAPITAL CONTABLE:</b>					
Capital social	4,975,312	1,468	(1,468)	4,975,312	c.
Prima en suscripción de acciones	3,376,050	104,157	(104,157)	3,376,050	c.
Otras cuentas de capital	(142,941)			(142,941)	
Otras reservas de capital	350,360	7,492	(7,492)	350,360	c.
Déficit	(141,860)	(6,920)	(28,439)	(177,219)	c. y d.
Participación controladora	8,416,921	106,197	(141,556)	8,381,562	
Participación no controladora	767,153			767,153	
<b>Suma el capital contable</b>	<b>9,184,074</b>	<b>106,197</b>	<b>(141,556)</b>	<b>9,148,715</b>	
<b>Total pasivo y capital contable</b>	<b>\$ 17,243,282</b>	<b>\$ 2,084,684</b>	<b>\$ 662,454</b>	<b>\$ 19,990,420</b>	

Las notas adjuntas son parte integrante de la información financiera consolidada condensada proforma.

Sr. Francisco Borja Escalada J.  
Director General

L. C. Juan Sebastián Novoa  
Director de Finanzas

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

## Estado Consolidado Condensado de Resultados Integrales Proforma por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018

*Miles de pesos mexicanos, excepto número de acciones y pérdida por acción básica y diluida*

	<u>Cifras base</u>				Nota 2
	<u>RLH</u>	<u>Hotel Villa Magna</u>	<u>Ajustes proforma</u>	<u>Saldos proforma</u>	<u>ajustes proforma</u>
Ingresos por renta de habitaciones y residencias	\$1,476,875	\$ 367,158	\$ -	\$ 1,844,033	
Ingresos por alimentos y bebidas	861,885	114,725		976,610	
Ingresos por servicios de campo de golf	45,593			45,593	
Ingresos por Spa y gimnasio	83,932			83,932	
Otros ingresos hoteleros	<u>157,614</u>	<u>57,068</u>		<u>214,682</u>	
	<u>2,625,899</u>	<u>538,951</u>	<u>-</u>	<u>3,164,850</u>	
Costos y gastos de habitaciones y residencias	(392,710)	(101,285)		(493,995)	
Costos y gastos de alimentos y bebidas	(475,417)	(107,108)		(582,525)	
Costos y gastos de servicios de campo de golf	(23,513)			(23,513)	
Costos y gastos de Spa y gimnasio	(36,460)			(36,460)	
Otros costos hoteleros	(54,740)	(8,854)		(63,594)	
Gastos administrativos y operativos	(284,593)	(65,143)		(349,736)	
Depreciación y amortización	(285,173)	(47,185)		(332,358)	
Gastos informáticos y de telecomunicaciones	(33,110)	(7,578)		(40,688)	
Gastos de venta y mercadotecnia	(215,575)	(38,923)		(254,498)	
Gastos de mantenimiento	(114,806)	(16,461)		(131,267)	
Electricidad, gas y agua	(115,797)	(10,256)		(126,053)	
Honorarios de operación	(145,307)	(21,069)		(166,376)	
Seguros	(61,921)	(1,103)		(63,024)	
Predial	(30,854)	(17,183)		(48,037)	
Gastos corporativos y operativos	<u>(1,125,384)</u>		<u>(32,527)</u>	<u>(1,157,911)</u>	d.
	<u>(3,395,360)</u>	<u>(442,148)</u>	<u>(32,527)</u>	<u>(3,870,035)</u>	
Otros ingresos - Neto	<u>85</u>			<u>85</u>	
(Pérdida) utilidad de operación	<u>(769,376)</u>	<u>96,803</u>	<u>(32,527)</u>	<u>(705,100)</u>	
Costos de financiamiento:					
Intereses y costos financieros	(185,517)	(53,836)		(239,353)	
Pérdida cambiaria	<u>(521,183)</u>			<u>(521,183)</u>	
Costo financiero	(706,700)	(53,836)		(760,536)	
Intereses ganados	67,316	1,481		68,797	
Utilidad cambiaria	<u>518,182</u>	<u>90</u>		<u>518,272</u>	
	<u>(121,202)</u>	<u>(52,265)</u>	<u>-</u>	<u>(173,467)</u>	
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	(890,578)	44,538	(32,527)	(878,567)	
Provisión para impuestos a la utilidad	<u>117,293</u>	<u>(14,624)</u>		<u>102,669</u>	
(Pérdida) utilidad neta del periodo	<u>(773,285)</u>	<u>29,914</u>	<u>(32,527)</u>	<u>(775,898)</u>	
Otros resultados integrales:					
Efectos de conversión de operaciones extranjeras	60,918	(1,241)		59,677	
Coberturas de flujo de efectivo, neto de impuestos a la utilidad	<u>(26,825)</u>			<u>(26,825)</u>	
	<u>34,093</u>	<u>(1,241)</u>	<u>-</u>	<u>32,852</u>	
(Pérdida) utilidad integral del periodo	<u>(\$ 739,192)</u>	<u>\$ 28,673</u>	<u>(\$ 32,527)</u>	<u>(\$ 743,046)</u>	

(Continúa)

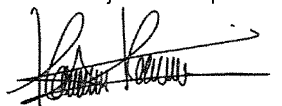


**RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**  
**Estado Consolidado Condensado de Resultados Integrales Proforma**  
**por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018**

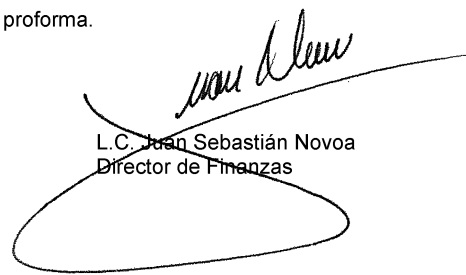
Miles de pesos mexicanos, excepto número de acciones y pérdida por acción básica y diluida

	<u>Cifras base</u>			
	<u>RLH</u>	<u>Hotel Villa Magna</u>	<u>Ajustes proforma</u>	<u>Saldos proforma</u>
(Pérdida) utilidad neta del periodo atribuible a:				
Participación controladora	(\$ 748,568)	\$ 29,914	(\$ 32,527)	(\$ 751,181)
Participación no controladora	<u>(24,717)</u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>(24,717)</u>
(Pérdida) utilidad neta del periodo	<u>(\$ 773,285)</u>	<u>\$ 29,914</u>	<u>(\$ 32,527)</u>	<u>(\$ 775,898)</u>
Promedio ponderado de las acciones comunes en circulación	<u>776,289,828</u>			<u>776,289,828</u>
Pérdida por acción básica y diluida	<u>(\$ 0.96)</u>			<u>(\$ 0.97)</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de la información financiera consolidada condensada proforma.



Sr. Francisco Borja Escalada J.  
Director General



L.C. Juan Sebastián Novoa  
Director de Finanzas

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

## Estado Consolidado Condensado de Resultados Integrales Proforma por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

*Miles de pesos mexicanos, excepto número de acciones y utilidad por acción básica y diluida*

	<u>Cifras base</u>				Nota 2 ajustes proforma
	<u>RLH</u>	<u>Hotel Villa Magna</u>	<u>Ajustes proforma</u>	<u>Saldos proforma</u>	
Ingresos por renta de habitaciones y residencias	\$1,186,708	\$ 433,022	\$ -	\$ 1,619,730	
Ingresos por alimentos y bebidas	682,134	142,330		824,464	
Ingresos por servicios de campo de golf	196,049			196,049	
Ingresos por Spa y gimnasio	65,715			65,715	
Otros ingresos hoteleros	<u>178,001</u>	<u>80,460</u>		<u>258,461</u>	
	<u>2,308,607</u>	<u>655,812</u>	<u>-</u>	<u>2,964,419</u>	
Costos y gastos de habitaciones y residencias	(318,746)	(116,315)		(435,061)	
Costos y gastos de alimentos y bebidas	(411,408)	(126,581)		(537,989)	
Costos y gastos de servicios de campo de golf	(188,565)			(188,565)	
Costos y gastos de Spa y gimnasio	(28,190)			(28,190)	
Otros costos hoteleros	(86,151)	(6,249)		(92,400)	
Gastos administrativos y operativos	(240,775)	(91,907)		(332,682)	
Depreciación y amortización	(312,001)	(58,086)		(370,087)	
Gastos informáticos y de telecomunicaciones	(31,468)	(8,414)		(39,882)	
Gastos de venta y mercadotecnia	(184,247)	(49,447)		(233,694)	
Gastos de mantenimiento	(87,695)	(20,256)		(107,951)	
Electricidad, gas y agua	(102,352)	(12,833)		(115,185)	
Honorarios de operación	(106,281)	(31,520)		(137,801)	
Seguros	(49,471)	(1,302)		(50,773)	
Predial	(22,343)	(15,615)		(37,958)	
Gastos corporativos y operativos	<u>(180,342)</u>		<u>(35,359)</u>	<u>(215,701)</u>	d.
	<u>(2,350,035)</u>	<u>(538,525)</u>	<u>(35,359)</u>	<u>(2,923,919)</u>	
Otros ingresos - Neto	<u>552,054</u>	<u>79</u>		<u>552,133</u>	
Utilidad de operación	<u>510,626</u>	<u>117,366</u>	<u>(35,359)</u>	<u>592,633</u>	
Costos de financiamiento:					
Intereses y costos financieros	(231,878)	(99,306)		(331,184)	
Costo de las acciones preferentes	(19,888)			(19,888)	
Pérdida cambiaria	<u>(906,847)</u>			<u>(906,847)</u>	
Costo financiero	(1,158,613)	(99,306)		(1,257,919)	
Intereses ganados	39,114			39,114	
Utilidad cambiaria	<u>601,767</u>	<u>119</u>		<u>601,886</u>	
	<u>(517,732)</u>	<u>(99,187)</u>	<u>-</u>	<u>(616,919)</u>	
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	(7,106)	18,179	(35,359)	(24,286)	
Provisión para impuestos a la utilidad	<u>66,241</u>	<u>59,009</u>		<u>125,250</u>	
Utilidad neta del año	<u>59,135</u>	<u>77,188</u>	<u>(35,359)</u>	<u>100,964</u>	
Otros resultados integrales:					
Efectos de conversión de operaciones extranjeras	406,277	7,492		413,769	
Coberturas de flujo de efectivo, neto de impuestos a la utilidad	<u>87</u>			<u>87</u>	
	<u>406,364</u>	<u>7,492</u>	<u>-</u>	<u>413,856</u>	
Utilidad integral del año	<u>\$ 465,499</u>	<u>\$ 84,680</u>	<u>(\$ 35,359)</u>	<u>\$ 514,820</u>	

(Continúa)

**RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**  
**Estado Consolidado Condensado de Resultados Integrales Proforma**  
**por el año terminado el 31 de diciembre de 2017**

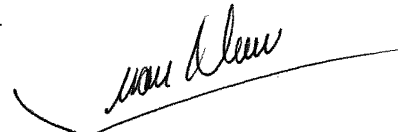
---

Miles de pesos mexicanos, excepto número de acciones y utilidad por acción básica y diluida

	<u>Cifras base</u>			
	<u>RLH</u>	<u>Hotel Villa Magna</u>	<u>Ajustes proforma</u>	<u>Saldos proforma</u>
Utilidad neta del año atribuible a:				
Participación controladora	\$ 88,659	\$ 77,188	(\$ 35,359)	\$ 130,488
Participación no controladora	<u>(29,524)</u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>(29,524)</u>
Utilidad neta del año	<u>\$ 59,135</u>	<u>\$ 77,188</u>	<u>(\$ 35,359)</u>	<u>\$ 100,964</u>
Promedio ponderado de las acciones comunes en circulación	<u>501,551,234</u>			<u>501,551,234</u>
Utilidad por acción básica y diluida	<u>\$ 0.18</u>			<u>\$ 0.26</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de la información financiera consolidada condensada proforma.

  
 Sr. Francisco Borja Escalada J.  
 Director General

  
 L.C. Juan Sebastián Novoa  
 Director de Finanzas

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

## **Notas sobre la Información Financiera Consolidada Condensada Proforma al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017**

---

*Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$), en miles de dólares estadounidenses (Dls.) y en miles de euros (€), excepto que se indique lo contrario*

### **Nota 1 - Antecedentes:**

#### **Información de la Entidad**

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (la Entidad o RLH) es una sociedad controlada de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V., ambas subsidiarias de Rasa Land Investors Plc. Fue constituida el 28 de febrero de 2013, bajo las leyes mexicanas, con una duración de 99 años. La Entidad ha definido que su ciclo normal de operaciones abarca del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.

La Entidad es tenedora de acciones de un grupo de empresas, cuya actividad principal es la adquisición, desarrollo y gestión de activos hoteleros de ciudad y de playa dentro del segmento alto.

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

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

#### **Transacciones importantes en 2018**

El 19 de enero de 2018, la Entidad celebró un Contrato de Compraventa con Obrascón Huarte Lain Desarrollos, S. L. y OHLDM, S. A. de C. V. (conjuntamente OHL), como vendedores, para adquirir, directa o indirectamente: i) la totalidad de las acciones y participaciones de OHL en las sociedades pertenecientes al Entorno Mayakoba que no fueron adquiridos por la Entidad en la adquisición inicial de abril de 2017, y ii) otros activos relacionados con el complejo y los hoteles objeto de la adquisición inicial, que incluyen: a) la adquisición de un terreno de aproximadamente 27 has. con frente de playa (el Terreno Mayakoba); b) el Pueblito, un centro de actividades comunes del Entorno Mayakoba, y c) la Marina Mayakoba (conjuntamente el Componente Minoritario y Activos Relacionados, respectivamente). El contrato estaba sujeto a condiciones suspensivas, las cuales fueron cumplidas el 24 de abril de 2018.

Con estas adquisiciones la Entidad tiene una participación del: a) 100% en el hotel Rosewood Mayakoba y en el Campo de Golf El Camaleón; b) 89.84% del hotel Fairmont Mayakoba; c) 94.40% del hotel Banyan Tree Mayakoba, y d) 60% del hotel Andaz Mayakoba.

El 6 de abril de 2018, la Entidad celebró un Contrato de Compraventa con OHL para adquirir ciertas residencias y terrenos a través de: i) 50% de las acciones de FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V. (FHP), ii) las partes sociales de Lote 6 Hotel Mayakoba, S. de R. L. de C. V. (L6), iii) los inmuebles denominados Lote 4, Lote 13 y Unidad MK Blue y iv) los derechos de crédito de FHP, los derechos de crédito del L6 y del Capex de L6.

Al cumplirse las condiciones suspensivas el 24 de abril de 2018, la Entidad y OHL formalizaron los precios y realizaron algunas modificaciones a los Contratos de Compraventa descritos anteriormente, por lo que en esta fecha quedó sin efectos la opción de compra de la participación no controladora de OHL, en consecuencia, se canceló el pasivo correspondiente que se tenía registrado al 31 de diciembre de 2017 por \$1,048,153 contra la participación no controladora.

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

### **Notas sobre la Información Financiera Consolidada Condensada Proforma al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017**

---

Derivado del acuerdo del 24 de abril de 2018, se definieron las siguientes transacciones:

- a) Adquisición de las acciones del Componente Minoritario por la cantidad de \$736,012 (Dls.39,019), con un valor razonable relativo de \$825,774 y, en caso de cumplirse ciertos supuestos en relación con el flujo de efectivo que genere el campo de golf, la Entidad y OHL acordaron que se pagaría un monto adicional de Dls.10,058, el cual será pagado con los recursos que genere el campo de golf en un plazo de cinco años. A la fecha, el campo de golf no ha generado recursos necesarios para el pago del monto adicional.

Como resultado de la compra del Componente Minoritario, se canceló la participación no controladora de OHL por \$1,056,138 contra el importe efectivamente pagado, obteniendo una utilidad de \$230,364 que fue aplicada al déficit, por tratarse de una transacción entre accionistas.

- b) Adquisición del 50% de las acciones de FHP (negocio conjunto) por un importe de \$2,929 (Dls.155), con un valor razonable relativo de \$3,647.
- c) Compra de El Pueblito por una cantidad de \$37,726 (Dls.2,000), con un valor razonable relativo de \$17,447.
- d) Compra de La Marina Mayakoba por un importe de \$11,077 (Dls.587), con un valor razonable relativo de \$8,214.
- e) Adquisición de los inmuebles denominados Lote 4 y Lote 13 por \$186,946 (Dls.9,911), con un valor razonable relativo de \$119,581.
- f) Cesión de los derechos de crédito de FHP por \$242,520 (Dls.12,857) en favor de RLH, importe que representa su valor razonable.

Las partes sociales de L6, la Unidad MK Blue y los derechos de crédito del Lote 6 y del Capex de L6, aún no han sido adquiridos, ya que se encuentran sujetos a ciertas condiciones suspensivas que a la fecha de la información financiera consolidada condensada proforma no han sido concluidas. El importe acordado por la Entidad y OHL por la adquisición de estos activos es por la cantidad de Dls.10,187

#### Descripción de la transacción (Reestructuración Societaria)

- Adquisición del Hotel Villa Magna (la Adquisición)

Como parte de la estrategia de negocios de la Entidad y con la finalidad de diversificar el portafolio hotelero de RLH, replicar la estrategia de entrada de RLH en México en España, contar con presencia en Madrid, en una ubicación AAA única y best-in-class, generando protección contra oferta actual y futura, RLH pretende adquirir el Hotel Villa Magna ubicado en Paseo de la Castellana 22, 28046 Madrid, España. El citado hotel es de la categoría de "lujo" y de 5 estrellas. Fue inaugurado en 1972 y fue renovado integralmente en 2008. Cuenta con una superficie de 29,738 metros cuadrados construidos y 7,500 metros cuadrados de terreno, 10 pisos y 5 subterráneos, 150 llaves (incluyendo 30 suites), dos restaurantes (Villa Magna y Tse Yang), dos bares (Magnum Bar y Patrio Magnum), 240 lugares de estacionamiento subterráneo, Spa con gimnasio, ballroom de 675 metros cuadrados con capacidad aproximada para 560 personas y 3 salones de reuniones de 139 metros cuadrados con capacidad para 80 personas.

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

### **Notas sobre la Información Financiera Consolidada Condensada Proforma al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017**

---

La Adquisición se pretende completar mediante la compra del 100% de las acciones representativas del capital social de Hotel Villa Magna S.L.U., empresa propietaria del Hotel Villa Magna. La Adquisición se completaría a más tardar en el mes de diciembre de 2018, sujeto a la aprobación de la Asamblea y al cumplirse el resto de las condiciones a las que se encuentra sujeta la operación. Los vendedores de las acciones de Hotel Villa Magna S.L.U. serían Dogus Holding A.S., a través de D Hospitality, B.V., y el adquirente sería una subsidiaria de RLH.

El precio de compra estimado por la Adquisición es de €132,626 al 30 de septiembre de 2018 y de €133,309 al 31 de diciembre de 2017, neto de los préstamos bancarios y pasivos con partes relacionadas del Hotel Villa Magna, respectivamente, y el precio estará sujeto a ciertos ajustes (\$2,875,879 al 30 de septiembre de 2018 a un tipo de cambio de \$21.68 y \$3,142,474 al 31 de diciembre de 2017 a un tipo de cambio de \$23.57), mismo que sería pagado en la fecha de cierre con recursos propios de RLH.

El Hotel Villa Magna se encuentra financiado y se planea mantener dicho financiamiento una vez consumada la Adquisición. El financiamiento que actualmente tiene contratado el Hotel, contiene ciertas restricciones para llevar a cabo un cambio de control. En los términos del contrato de compraventa materia de la Adquisición, las partes se obligan a realizar sus mejores esfuerzos para conseguir los consentimientos correspondientes de los acreedores para realizar la Adquisición, en o antes de la fecha de cierre. Se espera que, previo a que se complete la Adquisición, se obtendrían las dispensas correspondientes de todos los acreedores del Hotel Villa Magna. En caso de no obtenerse las dispensas requeridas del acreedor actual se detonaría la amortización anticipada del financiamiento y, en consecuencia, éste se presentaría en el pasivo a corto plazo en el estado consolidado condensado de situación financiera proforma al 30 de septiembre de 2018. En dicho caso, la Administración de la Entidad refinanciaría el préstamo al momento de cierre de la Adquisición y, para tales efectos, a la fecha, la Entidad cuenta con una carta no vinculante de un banco para recibir un financiamiento sustancialmente bajo las mismas condiciones que el financiamiento existente.

#### **Nota 2 - Bases de preparación de la información financiera consolidada condensada proforma:**

La información financiera consolidada condensada proforma de la Entidad tiene como objetivo mostrar la Adquisición del Hotel Villa Magna en los estados financieros consolidados condensados proforma al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, como si dichas operaciones se hubieran llevado a cabo al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 para efectos del estado consolidado de situación financiera y al 1 de enero de 2018 y de 2017 para efectos del estado consolidado de resultados integrales.

Las cifras incluidas en la columna “Saldo proforma” de la información financiera consolidada condensada proforma representan la sumatoria simple de las columnas “Cifras base” y “Ajustes proforma”, que se explican más adelante.

La información financiera consolidada condensada proforma se incluye únicamente para fines ilustrativos y no representa los resultados consolidados de operación reales que se hubieran tenido en caso de que la Adquisición del Hotel Villa Magna se hubiera llevado a cabo en las fechas supuestas, ni se tiene la intención de que proyecte los resultados consolidados de operación o de situación financiera futuros de la Entidad.

La información financiera consolidada condensada proforma no auditada de la Entidad al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, que se incluye en el presente informe, debe ser leída en conjunto con los estados financieros consolidados intermedios condensados no auditados al 30 de septiembre de 2018 y los estados financieros consolidados auditados de la Entidad al 31 de diciembre de 2017. Asimismo, es necesario leer también en conjunto los estados financieros intermedios no auditados al 30 de septiembre de 2018, así como los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2017 del Hotel Villa Magna.

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

## **Notas sobre la Información Financiera Consolidada Condensada Proforma al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017**

---

### Cifras base:

La información financiera consolidada condensada de la Entidad al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, y los estados consolidados condensados de resultados integrales del periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, identificados en los estados financieros proforma en la columna de RLH, fueron obtenidos de los estados financieros consolidados intermedios condensados no auditados, preparados conforme a la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) “Información Financiera Intermedia” y de los estados financieros consolidados anuales auditados preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

La información financiera del Hotel Villa Magna al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, y los estados de resultados integrales del periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, identificados en los estados financieros proforma en la columna de Hotel Villa Magna, fueron obtenidos de los estados financieros intermedios no auditados y de los estados financieros anuales auditados, respectivamente, preparados conforme a los principios de contabilidad generalmente aceptados en España, los cuales han sido conciliados y ajustados con las NIIF.

Los estados financieros del Hotel Villa Magna del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 y los estados financieros intermedios no auditados al 30 de septiembre de 2018 fueron auditados y revisados, respectivamente, por otros auditores independientes, quienes expresaron su opinión e informe sin salvedades el 17 de julio de 2018 y el 16 de noviembre de 2018, respectivamente.

Para efectos de preparar la información financiera del Hotel Villa Magna, de comparabilidad de rubros, conceptos y cifras y de presentar información homogénea con la presentada por la Entidad, tanto en los estados consolidados de situación financiera como en los estados consolidados de resultados integrales, se han llevado a cabo ciertas reclasificaciones y condensado ciertos rubros.

De conformidad con lo establecido en la NIIF 3 “Combinación de Negocios”, se requiere reconocer las adquisiciones de negocios mediante el método de adquisición, mismo que en términos generales incluye los siguiente procedimientos y evaluaciones: i) determinar si una transacción o suceso califica como combinación de negocios, ii) identificar al adquirente (determinar la empresa que obtiene control de otro negocio), iii) determinar la fecha de adquisición, iv) medir y reconocer al valor razonable de la fecha de adquisición los activos identificables adquiridos, los pasivos asumidos y la participación no controladora en la adquirida, v) medir la contraprestación a su valor razonable, y vi) reconocer cualquier diferencia entre la contraprestación transferida y los activos identificables netos adquiridos, la que comúnmente se conoce como crédito mercantil.

La Administración de la Entidad ha llevado a cabo una estimación preliminar de los valores razonables objeto de la Adquisición, la cual ha utilizado para preparar los ajustes proforma en los estados consolidados de situación financiera y de resultados integrales proforma. La designación final de acuerdo con lo establecido en la NIIF 3 será determinada por la Entidad una vez que se completen las valuaciones y los cálculos necesarios para llevarla a cabo. La designación final podría diferir de manera material a la que fue utilizada para los ajustes proforma. La designación final podría incluir: i) cambios en el valor razonable de los inmuebles, mobiliario y equipo; ii) cambios en la designación de activos intangibles, tales como marcas y contratos de operación, así como el valor razonable del crédito mercantil; y iii) otros cambios a los activos y pasivos adquiridos.

### Ajustes proforma:

Los ajustes proforma al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 que se describen a continuación, representan las operaciones relacionadas con la Adquisición del Hotel Villa Magna.

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

## **Notas sobre la Información Financiera Consolidada Condensada Proforma al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017**

---

De conformidad con las bases de preparación, la Entidad habría reconocido la transacción según lo establecido en la NIIF 3, al considerarse una combinación de negocios.

Los tipos de cambio utilizados para convertir las cifras en euros del Hotel Villa Magna a pesos mexicanos fueron los correspondientes a las fechas de los estados consolidados condensados de situación financiera proforma y los correspondientes a los promedios de los periodos de los estados consolidados condensados de resultados integrales proforma.

Los efectos resultantes en la información financiera consolidada condensada proforma al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 serían los siguientes:


- a. Pago de la contraprestación a transferir proveniente del efectivo de la Entidad por \$2,875,879 al 30 de septiembre de 2018 y \$3,142,474 al 31 de diciembre de 2017. Con el pago de la contraprestación se estaría tomando el control de los activos adquiridos.
- b. Como resultado de la diferencia entre la contraprestación transferida preliminar y la estimación preliminar del valor razonable de los activos netos adquiridos al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, se habría reconocido un crédito mercantil de \$727,380 y de \$730,327, respectivamente, como se muestra a continuación:

<u>Concepto</u>	<u>30 de septiembre de 2018</u>	<u>31 de diciembre de 2017</u>
Contraprestación transferida en efectivo preliminar	\$ 2,875,879	\$ 3,142,474
Estimación preliminar del valor razonable de los activos netos adquiridos	<u>(2,148,499)</u>	<u>(2,412,147)</u>
Crédito mercantil preliminar	<u>\$ 727,380</u>	<u>\$ 730,327</u>

Los activos a ser adquiridos y los pasivos a ser asumidos (activos netos) son estimados al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, y son sujetos a cambios a partir de la fecha de cierre de la Adquisición y durante un periodo que no exceda de un año. Cualquier cambio en el valor razonable de los activos netos podría afectar el valor del crédito mercantil determinado en esta información financiera consolidada condensada proforma.

A la fecha no se ha concluido la designación del valor razonable estimado, relativo al terreno y edificio en donde se ubica el Hotel Villa Magna. La Administración de la Entidad estima que el efecto no sería significativo por lo que no se incluye ajuste proforma relativo a la depreciación del edificio por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2017.

- c. Eliminación de los rubros del capital contable del Hotel Villa Magna.
- d. Reconocimiento del pasivo de los gastos estimados que se incurrirían en la transacción por la cantidad de €1,500, equivalentes a \$32,527 al 30 de septiembre de 2018 y a \$35,359 al 31 de diciembre de 2017.

  
Sr. Francisco Borja Escalada J.  
Director General

  
L.C. Juan Sebastián Novoa  
Directo de Finanzas





Lic. Alejandro Hernández Delgado  
Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias  
RLH Properties, S. A. B. de C. V.  
Avenida Paseo de la Reforma No. 412, Piso 21  
Col. Juárez, Delegación Cuauhtémoc  
06600, Ciudad de México

Ciudad de México, 23 de noviembre de 2018

Estimado licenciado Hernández:

Como complemento a la carta firmada el 26 de febrero de 2018, respecto a los estados financieros consolidados de RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (la Emisora) correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre de 2017 y en cumplimiento con las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos (Disposiciones), emitidas el 26 de abril de 2018, manifiesto mi consentimiento para que la Emisora incluya en el folleto informativo a que hace referencia el artículo 35 fracción I de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, el Informe sobre los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2017 que al efecto emití.

Por otro lado, otorgo mi consentimiento para que la Emisora incorpore en el Folleto Informativo a que hace referencia el artículo 2do., fracción I, inciso m) de las Disposiciones, el Informe sobre la compilación de la información financiera consolidada condensada proforma al 30 de septiembre de 2018 y por el periodo de nueve meses terminado en esa fecha, que al efecto emití.

Lo anterior, en el entendido de que previamente me cercioré de que la información financiera de los estados financieros básicos y la información financiera consolidada condensada proforma incluida en el Folleto Informativo de que se trate, así como cualquier otra información financiera incluida en dicho documento cuya fuente provenga de los mencionados estados financieros básicos o del dictamen que al efecto emití, así como de la mencionada información financiera consolidada condensada proforma o del informe que al efecto revisé, coincide con la dictaminada y revisada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente,



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