

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

Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

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

Estados Financieros Consolidados

Índice

31 de diciembre de 2017 y de 2016

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los Auditores Independientes.....	1 a 6
Estados financieros consolidados:	
Estados consolidados de situación financiera	7
Estados consolidados de resultados integrales	8
Estados consolidados de cambios en el capital contable.....	9
Estados consolidados de flujos de efectivo	10
Notas sobre los estados financieros consolidados	11 a 52



Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas y a los Consejeros del
Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de
RLH Properties, S. A. B. de C. V.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (la Entidad), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y los estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo, correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de la Entidad al 31 de diciembre de 2017, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados" de este informe. Somos independientes de la Entidad de conformidad con el Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C., junto con los requerimientos de ética que son aplicables a las auditorías de estados financieros consolidados en México, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con esos requerimientos y con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido las de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio actual. Estas cuestiones han sido consideradas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y al formarnos nuestra opinión sobre éstos, por lo tanto, no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

Cuestión clave de la auditoría	Como nuestra auditoría abordó la cuestión
Evaluación de la recuperabilidad del impuesto diferido activo derivado de las pérdidas fiscales por amortizar Como se describe en la Nota 23 sobre los estados financieros consolidados, la Entidad registra el impuesto diferido activo derivado de las pérdidas fiscales por amortizar, por lo tanto, la Administración realizó pruebas sobre su recuperabilidad antes de reconocerlo en sus estados financieros consolidados. Nos hemos enfocado en este rubro en la auditoría, debido a la importancia del saldo del impuesto diferido activo derivado de las pérdidas fiscales por amortizar al 31 de diciembre de 2017 por \$691 millones y porque la estimación de su valor de recuperación involucra la aplicación de juicios significativos por parte de la Administración de la Entidad; específicamente, al determinar ingresos futuros esperados, proyecciones financieras futuras, así como resultados fiscales futuros. En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en los siguientes supuestos significativos que la Administración consideró al estimar las proyecciones financieras y fiscales futuras para evaluar la recuperabilidad del impuesto diferido activo: i. Tasas de crecimiento de ingresos. ii. Márgenes de rentabilidad.	Como parte de nuestra auditoría evaluamos las proyecciones utilizadas para determinar la recuperación del impuesto diferido activo derivado de las pérdidas fiscales por amortizar. Evaluamos y consideramos también los resultados fiscales proyectados preparados por la Administración, así como los procesos utilizados para elaborarlos. Desafiamos los supuestos utilizados por la Administración en las proyecciones financieras y fiscales. Comparamos los resultados reales del año actual con las cifras presupuestadas del ejercicio anterior para el año actual, para considerar si algún supuesto incluido en las proyecciones pudiera considerarse muy optimista. Evaluamos los supuestos utilizados por la Administración en las proyecciones, relacionados con: a. Tasas de crecimiento de ingresos, comparándolas con el crecimiento esperado de la industria hotelera. b. Márgenes de rentabilidad, comparándolos con el comportamiento histórico de los márgenes de rentabilidad obtenidos en los últimos tres años. Discutimos con la Administración los cálculos de sensibilidad y evaluamos el grado en que los supuestos necesitarían modificarse y, en su caso, se requiriera de un ajuste.

Cuestión clave de la auditoría	Como nuestra auditoría abordó la cuestión
Reconocimiento de la adquisición de un negocio Como se menciona en la Nota 1 sobre los estados financieros consolidados, el 24 de abril de 2017, la Entidad adquirió el 80% de las acciones representativas de los hoteles Rosewood Mayakoba y Fairmont Mayakoba y el 51% de las acciones representativas de los hoteles Banyan Tree Mayakoba y Andaz Mayakoba y del Campo de Golf El Camaleón. De acuerdo con las NIIF, para reconocer la adquisición de un negocio, se requiere determinar el valor razonable de la contraprestación, incluyendo cualquier contraprestación contingente acordada, el valor razonable de los activos adquiridos y de los pasivos asumidos. Cualquier diferencia entre el valor razonable de la contraprestación transferida y de los activos netos adquiridos identificables se reconoce como crédito mercantil o como un ingreso por compras ventajosas en combinaciones de negocios. Nos enfocamos en esta adquisición en nuestra auditoría debido principalmente a la importancia del valor razonable de los activos adquiridos y de los pasivos asumidos y porque la determinación de los valores razonables requiere de la aplicación de juicios significativos basados en un amplio rango de variables complejas. En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en los activos más relevantes identificados, cuyo valor razonable requirió el uso de juicios significativos, en específico: - Inmuebles, mobiliario y equipo de los hoteles adquiridos, así como del Campo de Golf, por un importe de \$9,254 millones. - Activos intangibles (contratos de operación de los hoteles y la marca “Mayakoba”), por \$545 millones.	Debido a los juicios significativos empleados por la Administración en los modelos de valuación para la determinación de los valores razonables, particularmente para el caso de los hoteles (terrenos y edificios) y de los activos intangibles, involucramos a nuestros expertos para evaluar las premisas y criterios utilizados por la Administración, efectuando los siguientes procedimientos: – Analizamos los modelos aplicados para la determinación del valor razonable de los terrenos y edificios y de los activos intangibles con métodos utilizados y reconocidos para valorar activos de características similares en la industria. – Desafiamos las proyecciones financieras de la Administración, incluyendo el valor terminal, comparándolas con el desempeño y tendencias históricas de los negocios de la Entidad y, en su caso, obteniendo de la Administración las explicaciones adecuadas sobre las variaciones. – Comparamos las cifras presupuestadas con los resultados reales para identificar si algún supuesto en las proyecciones pudiera considerarse muy optimista. – Comparamos los supuestos más relevantes (tasa de capitalización y determinación de las vidas útiles de los activos) con fuentes independientes de mercado que contienen los comúnmente usados y aceptados para activos de estas características.

Cuestión clave de la auditoría	Como nuestra auditoría abordó la cuestión
Los supuestos, premisas y variables más relevantes en estos rubros fueron: metodologías utilizadas, los flujos de fondos proyectados, la tasa de capitalización aplicada y la determinación de las vidas útiles de los activos, las cuales requirieron el uso de juicios significativos, específicamente para proyectar los diferentes escenarios posibles.	

Información adicional

La Administración de la Entidad es responsable de la información adicional presentada. Esta información comprende el Reporte Anual presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y el Informe Anual presentado a los accionistas, pero no incluye los estados financieros consolidados ni este informe de los auditores independientes, los cuales se emitirán después de la fecha de informe.

Esta información adicional no está cubierta por esta opinión sobre los estados financieros consolidados y no expresamos ni expresaremos ninguna opinión de auditoría sobre la misma.

Sin embargo, en relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados de la Entidad, nuestra responsabilidad es leer esta información adicional cuando se encuentre disponible y evaluar si dicha información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento adquirido a través de nuestra auditoría, o aparenta contener un error material por otras circunstancias.

Cuando leamos la información adicional que aún no hemos recibido, debemos emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual requerida por la CNVB y si detectamos que existe un error material en la misma, debemos comunicarlo a los responsables del Gobierno Corporativo de la Entidad y en dicho informe.

Responsabilidades de la Administración y del Gobierno Corporativo de la Entidad en relación con los estados financieros consolidados

La Administración de la Entidad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados, de conformidad con las NIIF, y del control interno que consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores materiales, ya sea por fraude o error.

Al preparar los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Entidad para continuar como negocio en marcha; revelando, en su caso, las cuestiones relativas a negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Entidad o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que hacerlo.



Los responsables del Gobierno Corporativo de la Entidad son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Entidad.

Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material, cuando este exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Durante la realización de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional. Asimismo:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros consolidados, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material derivado de un fraude es más elevado que uno que resulte de un error no intencional, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión de los controles internos.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad.
- Evaluamos las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relativas presentadas por la Administración.
- Evaluamos si es adecuado que la Administración utilice la base contable de negocio en marcha para preparar los estados financieros consolidados, y si, basados en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre material con base en hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones son inadecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Entidad deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos en su conjunto la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones relativas incluidas en las notas, y si los estados financieros consolidados presentan razonablemente las transacciones y hechos subyacentes.



- Obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades de negocio que conforman el grupo económico para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de los estados financieros consolidados. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables del Gobierno Corporativo de la Entidad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del Gobierno Corporativo de la Entidad una declaración manifestando que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables sobre independencia y les comunicamos todas las relaciones y demás cuestiones que razonablemente pudieran influir en nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones comunicadas a los responsables del Gobierno Corporativo de la Entidad, determinamos las que han sido más significativas en la auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelarlas públicamente o, en circunstancias extremadamente raras, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público.

El nombre del socio a cargo de la auditoría de la Entidad es Javier García Padilla.

PricewaterhouseCoopers, S. C.

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

Ciudad de México, 26 de febrero de 2018

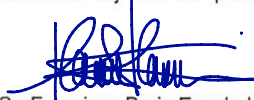
RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Estados Consolidados de Situación Financiera

Miles de pesos mexicanos

		31 de diciembre de	
Activo	Nota	2017	2016
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 3,629,998	\$ 4,913,086
Clientes y documentos por cobrar	7	561,897	73,485
Partes relacionadas	17	60,437	40,729
Inventarios	8	52,317	3,201
Pagos anticipados		63,724	41,921
Suma el activo circulante		4,368,373	5,072,422
ACTIVO NO CIRCULANTE:			
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	9	11,950,017	2,379,722
Activos intangibles	10	592,413	45,312
Crédito mercantil	10	154,576	42,984
Impuestos diferidos	23	144,748	6,490
Instrumentos financieros derivados	15	33,155	
Suma el activo no circulante		12,874,909	2,474,508
Total activo		\$ 17,243,282	\$ 7,546,930
Pasivo y Capital Contable			
PASIVO A CORTO PLAZO:			
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios a largo plazo	13	\$ 350,049	\$ 1,279,527
Pasivo por acciones preferentes redimibles	14		225,284
Proveedores		177,694	8,100
Anticipos de clientes		594,585	6,830
Cuentas por pagar y gastos acumulados	12	575,708	101,896
Partes relacionadas	17	185,362	
Impuesto sobre la renta por pagar		18,677	25,988
Suma el pasivo a corto plazo		1,902,075	1,647,625
PASIVO A LARGO PLAZO:			
Préstamos bancarios a largo plazo	13	3,973,547	
Pasivo por opción de compra de participación no controladora	1	1,048,153	
Impuestos diferidos	23	1,106,905	233,114
Instrumentos financieros derivados	15	22,901	
Beneficios a los empleados	16	5,627	2,772
Suma el pasivo a largo plazo		6,157,133	235,886
Suma el pasivo		8,059,208	1,883,511
CAPITAL CONTABLE:			
Capital social	18	4,975,312	3,617,302
Prima en suscripción de acciones	18	3,376,050	2,319,820
Otras cuentas de capital	18	(142,941)	(43,184)
Otras reservas de capital	18	350,360	
Déficit	18	(141,860)	(230,519)
Participación controladora		8,416,921	5,663,419
Participación no controladora	18	767,153	
Suma el capital contable		9,184,074	5,663,419
Total pasivo y capital contable		\$ 17,243,282	\$ 7,546,930

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.


Sr. Francisco Borja Escalada
Director General


L.C. Juan Sebastián Novoa
Director de Finanzas

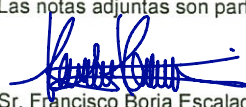
RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Estados Consolidados de Resultados Integrales

Miles de pesos mexicanos

		Año que terminó el 31 de diciembre de	
	Nota	2017	2016
Ingresos por renta de habitaciones y residencias		\$ 1,186,708	\$290,786
Ingresos por alimentos y bebidas		682,134	148,613
Ingresos por servicios de campo de golf		196,049	
Ingresos por Spa y gimnasio		65,715	3,947
Otros ingresos hoteleros		178,001	27,431
		<u>2,308,607</u>	<u>470,777</u>
Costos y gastos de habitaciones y residencias		(318,746)	(45,482)
Costos y gastos de alimentos y bebidas		(411,408)	(87,872)
Costos y gastos por servicios de campo de Golf		(188,565)	
Costos y gastos Spa y gimnasio		(28,190)	(2,647)
Otros costos hoteleros		(86,151)	(6,499)
Gastos administrativos y operativos recurrentes		(240,775)	(46,954)
Depreciación y amortización	9 y 10	(312,001)	(40,791)
Gastos informáticos y de telecomunicaciones		(31,468)	(13,092)
Gastos de venta y mercadotecnia		(184,247)	(42,006)
Gastos de mantenimiento		(87,695)	(14,494)
Electricidad, gas y agua		(102,352)	(11,345)
Honorarios de operación		(106,281)	(24,620)
Seguros		(49,471)	(5,370)
Predial		(22,343)	(6,303)
Gastos corporativos y operativos no recurrentes	19	(57,112)	(30,027)
Gastos corporativos		<u>(123,230)</u>	<u>(31,533)</u>
		<u>(2,350,035)</u>	<u>(409,035)</u>
Otros ingresos (gastos) - Neto	20	<u>552,054</u>	<u>1,901</u>
Utilidad de operación		<u>510,626</u>	<u>63,643</u>
Costos de financiamiento:			
Intereses y costos financieros	22	(231,878)	(69,859)
Costo financiero de las acciones preferentes	22	(19,888)	(35,148)
Pérdida cambiaria	22	<u>(906,847)</u>	<u>(438,352)</u>
Costo financiero	22	(1,158,613)	(543,359)
Intereses ganados	22	39,114	9,063
Utilidad cambiaria	22	<u>601,767</u>	<u>464,247</u>
		<u>(517,732)</u>	<u>(70,049)</u>
Pérdida antes de impuestos a la utilidad		(7,106)	(6,406)
Provisión para impuestos a la utilidad	23	<u>66,241</u>	<u>(18,873)</u>
Utilidad (pérdida) neta del año		<u>59,135</u>	<u>(25,279)</u>
Otros resultados integrales que se reclasificarán a resultados:			
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		406,277	
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos a la utilidad		<u>87</u>	<u></u>
Utilidad (pérdida) integral neta del año		<u>\$ 465,499</u>	<u>(\$ 25,279)</u>
Utilidad (pérdida) neta del año atribuible a:			
Participación controladora		\$ 88,659	(\$ 25,279)
Participación no controladora		<u>(29,524)</u>	<u></u>
Utilidad (pérdida) neta del año		<u>\$ 59,135</u>	<u>(\$ 25,279)</u>
Utilidad (pérdida) integral neta del año atribuible a:			
Participación controladora		\$ 423,661	(\$ 25,279)
Participación no controladora		<u>41,838</u>	<u></u>
Utilidad (pérdida) integral neta del año		<u>\$ 465,499</u>	<u>(\$ 25,279)</u>
Utilidad (pérdida) por acción básica y diluida	26	<u>\$ 0.12</u>	<u>(\$ 0.16)</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.


Sr. Francisco Borja Escalada
Director General


L.C. Juan Sebastian Novoa
Director de Finanzas

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

Estados Consolidados de Cambios en el Capital Contable

	Miles de pesos mexicanos					
	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Otras cuentas de capital	Otras reservas de capital	(Déficit)	Total participación controladora
Saldo al 1 de enero de 2016	\$ 818,883	\$ -	(\$ 17,259)	\$ -	(\$ 205,240)	\$ 596,384
Traspaso a la prima en suscripción de acciones	(183,079)	183,079				
Aumento de capital social (Nota 18)	192,456	137,927				330,383
Aumento de capital social, neto de gastos incurridos en la Oferta Pública e impuestos a la utilidad (Nota 18)	779,668	558,762	(25,925)			1,312,505
Aumento de capital social (Nota 18)	2,009,374	1,440,052				3,449,426
Pérdida integral neta del año					(25,279)	(25,279)
Saldo al 1 de enero de 2017	3,617,302	2,319,820	(43,184)	-	(230,519)	5,663,419
Aumento de capital social, neto de gastos incurridos en la Oferta Pública e impuestos a la utilidad (Nota 18)	1,358,010	1,056,230	(99,757)			2,314,483
Participación no controladora en la adquisición de negocios (Nota 1)						1,719,030
Opción de compra de participación no controladora (Nota 1)					(1,048,153)	(1,048,153)
Aumento de capital social de la participación no controladora					66,438	66,438
Disminución de capital social de la participación no controladora					(12,000)	(12,000)
Instrumentos financieros derivados (Nota 15)				15,358		15,358
Utilidad integral neta del año				335,002	88,659	423,661
Saldo al 31 de diciembre de 2017	\$ 4,975,312	\$ 3,376,050	(\$ 142,941)	\$ 350,360	(\$ 141,860)	\$ 8,416,921

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

Sr. Francisco Borja Escalada
Director General

L.C. Juan Sebastián Novoa
Director de Finanzas

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

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo

Miles de pesos mexicanos

		Año que terminó al 31 de diciembre de	
	Nota	2017	2016
Actividades de operación			
Pérdida antes de impuestos a la utilidad		(\$ 7,106)	(\$ 6,406)
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	9, 10	312,001	40,791
Utilidad en venta de mobiliario y equipo		(1,544)	(1,486)
Intereses a favor	22	(39,114)	(9,063)
Intereses a cargo	22	231,878	69,859
Costo financiero de las acciones preferentes	22	19,888	35,148
Resultado por compras ventajosas en adquisición de negocios	20	(984,581)	
Deterioro de crédito mercantil	1	226,527	
Resultado por compra de acciones preferentes	20	233,604	
Fluctuación cambiaria de efectivo y equivalentes de efectivo no realizada		364,454	(227,998)
Fluctuación cambiaria de los préstamos bancarios no realizada		(25,780)	206,982
Subtotal		330,227	107,827
Aumento en clientes y documentos por cobrar		(99,893)	(23,619)
Aumento en pagos anticipados		(21,803)	(38,068)
Aumento en inventarios		(9,059)	(345)
Aumento (disminución) en proveedores		39,491	(4,139)
(Disminución) aumento en cuentas por pagar y gastos acumulados		(253,438)	54,277
Aumento en anticipos de clientes		587,755	2,808
Variación en cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas		42,626	(142)
Impuestos a la utilidad pagados		(74,496)	(3,044)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación		541,410	95,555
Actividades de inversión			
Adquisiciones de mobiliario y equipo y construcciones en proceso	9	(346,675)	(140,598)
Recursos obtenidos por venta de mobiliario y equipo		1,544	1,486
Adquisición de negocios, neto de efectivo y equivalentes de efectivo recibido por \$1,072,195	1	(2,650,733)	
Préstamos cobrados (otorgados) a parte relacionada	17	40,000	(40,000)
Intereses cobrados		39,114	8,896
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión		(2,916,750)	(170,216)
Actividades de financiamiento			
Intereses pagados		(226,494)	(69,859)
Dividendos pagados de las acciones preferentes	14	(35,148)	
Aumento de capital en Oferta Pública	18	2,414,240	1,327,320
Gastos de colocación		(99,757)	(25,925)
Aumento de capital social de la participación no controladora		66,438	2,984,101
Disminución de capital en participación no controladora		(12,000)	
Obtención de préstamos bancarios	13	1,283,008	36,355
Pago de acciones preferentes		(405,577)	
Pago de préstamos bancarios	13	(1,528,004)	(27,572)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento		1,456,706	4,224,420
(Disminución) incremento en efectivo y equivalentes de efectivo		(918,634)	4,149,759
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		4,913,086	535,329
Pérdida cambiaria de efectivo y equivalentes de efectivo no realizada		(364,454)	227,998
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		\$ 3,629,998	\$ 4,913,086

Las transacciones que no generaron flujo de efectivo se describen en las Notas 17 y 18.

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

Sr. Francisco Borja Escalada
Director General

L.C. Juan Sebastián Novoa
Director de Finanzas

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

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

Nota 1 - Naturaleza del negocio y transacciones importantes:

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

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

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

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

Transacciones importantes

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

Con fechas 11 y 18 de febrero y 27 y 28 de abril de 2016, la Entidad constituyó, directa e indirectamente, cuatro nuevas compañías denominadas RLH Services S. de R. L. de C. V., Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V., Majahua Inmuebles, S. de R. L. de C. V. y Majahua Villas, S. de R. L. de C. V., cuya tenencia accionaria es del 100% de cada una; la primera tendrá a su cargo la prestación de servicios de personal y las otras tres serán las operadoras de las Villas y del Hotel One & Only Mandarin.

Con fecha 13 de junio de 2016 se llevó a cabo la celebración del Contrato de Compraventa entre la Entidad y el Fiduciario del Fideicomiso F-1058, con la comparecencia de Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V. (Actur) y de Nayarasa, S. de R. L. de C. V. (Nayarasa), Fideicomisario y parte relacionada, para la adquisición de un terreno de aproximadamente 34 hectáreas en donde se lleva a cabo la construcción del Hotel One & Only Mandarin. El Contrato de Compraventa fue celebrado entre partes relacionadas; en tal virtud, su celebración fue aprobada por los órganos corporativos correspondientes de la Entidad. El precio del terreno fue de \$249,014, más las inversiones realizadas por partes relacionadas en el proyecto por \$81,368, que incluye el impuesto al valor agregado.

Como consecuencia de esta operación, mediante Asamblea General de Accionistas de la Entidad celebrada el 27 de junio de 2016, se aprobó suscribir un aumento de capital social por la cantidad de \$330,382, que fue totalmente suscrito por Actur mediante la compensación del crédito resultante de la transacción mencionada en el párrafo anterior y que antes le había sido transmitida por parte de Nayarasa. Asimismo, en esta misma Asamblea se aprobó que la Entidad adoptara la modalidad de Sociedad Anónima Bursátil (S. A. B.), para poder llevar a cabo una colocación de acciones mediante Oferta Pública.

De acuerdo con los términos del Contrato de Compraventa, en caso de incumplimiento de la obligación a cargo de Actur, consistente en que el terreno cuente con toda la infraestructura básica a pie de lote, incluyendo el acceso y vialidades, así como los servicios de luz y agua con las especificaciones necesarias para

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

llevar a cabo la construcción y desarrollo del hotel, a más tardar el 19 de octubre de 2017, Actur deberá pagar a la Entidad una pena convencional equivalente a 1.5 veces los costos y gastos de las obras no ejecutadas, con un límite máximo de Dls.6.9 millones (equivalente aproximadamente a \$142,582). Con base en el convenio modificatorio celebrado el 26 de octubre de 2017 se extendió el plazo al 28 de febrero de 2019.

Con fecha 12 de julio de 2016, la Entidad llevó a cabo una Oferta Pública de colocación de acciones a través de la Bolsa Mexicana de Valores, mediante la cual se obtuvieron recursos por \$1,312,506, neto de los gastos de colocación y de impuestos. Los recursos obtenidos de la Oferta Pública serán destinados, entre otros, para el desarrollo y construcción del Hotel One & Only Mandarin, financiar, en su caso, la adquisición de las acciones preferentes del capital social de Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. P. I. de C. V. (Inalmex), subsidiaria, en favor de Vertex Hotel, D. F., S. A. P. I. de C. V. (Vertex) a más tardar el 15 de mayo de 2017; inversiones que cumplan con los criterios de inversión de la Entidad, incluyendo inversiones en hoteles en operación y proyectos hoteleros a ser construidos y, en general, otros gastos corporativos generales.

Con fecha 11 de noviembre de 2016, la Entidad celebró un Contrato de Compraventa con el Fiduciario del Fideicomiso F-1058, con la comparecencia de Actur y Nayarasa, como Fideicomisario en primer lugar, en términos del cual adquirió la propiedad de un terreno de aproximadamente 21.5 hectáreas (Terreno RM) que se encuentra ubicado dentro del proyecto de desarrollo turístico “Mandarina”, en donde se llevará a cabo la construcción del Hotel Rosewood Mandarin. El Contrato de Compraventa fue celebrado entre partes relacionadas; en tal virtud, su celebración fue aprobada por los órganos corporativos correspondientes de la Entidad. El Terreno RM podrá ser transferido en el futuro a cualquiera de las subsidiarias, directas o indirectas, de la Entidad. El precio de compra del Terreno RM fue la cantidad de \$465,325.

Derivado de la celebración del Contrato de Compraventa se generó una cuenta por cobrar a favor de Nayarasa, por la cantidad de \$465,325, misma que fue transmitida a favor de Actur y mediante Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Entidad celebrada el 15 de noviembre de 2016, se aprobó suscribir un aumento del capital social mediante la capitalización del pasivo a cargo de Actur, extinguiéndose de esta manera la obligación de pago derivada del Contrato de Compraventa, a cargo de la Entidad.

De acuerdo con el Contrato de Compraventa, en caso de incumplimiento de la obligación a cargo de Actur, consistente en que el Terreno RM cuente con toda la infraestructura básica a pie de lote, incluyendo el acceso y vialidades hasta el Terreno RM, así como luz y agua con las especificaciones necesarias para llevar a cabo la construcción y desarrollo del Hotel Rosewood Mandarin, a más tardar el 31 de octubre de 2018, Actur deberá pagar a RHL, por concepto de pena convencional, una cantidad igual a 1.5 veces el costo del desarrollo de la infraestructura. Con base en el convenio modificatorio celebrado el 26 de octubre de 2017 se extendió el plazo al 28 de febrero de 2019.

Con fecha 15 de noviembre de 2016 mediante Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas, se acordó incrementar el capital social en su parte variable hasta por \$3,500,000, de los cuales \$2,038,835 se destinarían al capital social y \$1,461,165 a la prima en suscripción de acciones. La aportación final recibida por la Entidad ascendió a \$3,449,426, la cual incluye la capitalización del pasivo a cargo de Actur por un importe de \$465,325, mencionada anteriormente.

Con fecha 24 de noviembre de 2016 se celebró un contrato de crédito sindicado con Caixabank, S. A. y Banco Inbursa, S. A., como acreditantes, e Inalmex, como acreditada, por un monto de hasta Dls.65,000 el cual fue dispuesto en su totalidad el 1 de marzo de 2017. Los recursos del crédito fueron destinados para: i) liquidar los créditos contratados con Metlife (véase Nota 13), ii) constituir un fondo de reserva y iii) pagar la comisión por apertura de crédito.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

Con fecha 2 de diciembre de 2016 la Entidad y Obrascón Huarte Lain Desarrollos, S. L. (OHL), subsidiaria de Obrascón Huarte Lain, S. A. (OHL), una sociedad que cotiza en la Bolsa de Valores de Madrid, aceptaron una oferta vinculante no sujeta a financiación ni a due diligence, realizada por la Entidad, relativa a la adquisición indirecta de un porcentaje de participación del 51% y hasta el 80% del capital social de las sociedades propietarias de los hoteles Rosewood Mayakoba, Fairmont Mayakoba, Banyan Tree Mayakoba y Andaz Mayakoba y del Campo de Golf El Camaleón, así como la transmisión a RLH de las demás sociedades pertenecientes al Entorno Mayakoba. Los activos están ubicados en la Riviera Maya, Estado de Quintana Roo.

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

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

El acuerdo incluye la opción para la Entidad, después de tres años y medio y hasta el cuarto año, contados a partir de la fecha de cierre de la Operación, de adquirir hasta el 100% de las acciones de OHL en las sociedades del Entorno Mayakoba que no fueron adquiridas por RLH en la adquisición inicial del 24 de abril de 2017. Asimismo, OHL tiene la opción de vender estas acciones en cuyo caso RLH tendrá la obligación de adquirirlas. El valor razonable de los activos netos adquiridos, correspondiente a la opción de compra de la participación no controladora, asciende a \$1,048,153 al 31 de diciembre de 2017, de acuerdo con los términos contractuales vigentes a esta fecha, incluyendo su presentación en el pasivo a largo plazo.

A continuación se muestra un resumen de las operaciones antes mencionadas al 31 de diciembre de 2017, correspondiente a las adquisiciones de los Hoteles Rosewood, Fairmont, Banyan Tree y Andaz Mayakoba y del Campo de Golf El Camaleón:

	<u>Rosewood Mayakoba</u>	<u>Fairmont Mayakoba</u>	<u>Andaz Mayakoba</u>	<u>Banyan Tree Mayakoba</u>	<u>Campo de Golf El Camaleón</u>
Efectivo	\$ 457,640	\$ 325,911	\$ 104,993	\$ 160,490	\$ 23,161
Otros activos circulantes *	99,967	95,004	119,664	95,211	40,714
Activos no circulantes	93,485				
Inmuebles, mobiliario y equipo	2,456,872	3,019,986	2,263,727	1,423,794	89,413
Contratos y marcas **	259,493	120,218	138,447	18,450	8,608
ISR diferido pasivo - Neto	(435,255)	(422,322)	(143,842)	148,645	31,511
Pasivo circulante ***	(381,314)	(180,908)	(151,262)	(239,618)	(60,502)
Pasivo no circulante ***	<u>(409,891)</u>	<u>(1,316,921)</u>	<u>(1,049,673)</u>	<u>(428,380)</u>	<u>(50,716)</u>
Total de activos identificables y adquiridos – Neto	2,140,997	1,640,968	1,282,054	1,178,592	82,189
Participación no controladora	(381,580)	(348,748)	(566,398)	(271,031)	(151,273)
Crédito mercantil (resultado por compras ventajosas)	<u>(232,973)</u>	<u>102,760</u>	<u>(126,140)</u>	<u>(625,468)</u>	<u>226,527</u>
Contraprestación transferida	<u>\$1,526,444</u>	<u>\$1,394,980</u>	<u>\$ 589,516</u>	<u>\$ 282,093</u>	<u>\$ 157,443</u>

* Los otros activos circulantes consisten en cuentas por cobrar, inventarios y pagos anticipados.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

** Los activos intangibles se componen de los contratos de operación de los hoteles, así como el valor determinado por las marcas.

*** Los pasivos circulantes se componen de proveedores y cuentas por pagar y gastos acumulados.

**** Los pasivos no circulantes corresponden principalmente a los préstamos bancarios a largo plazo.

El resultado por compras ventajosas en combinación de negocios de los Hoteles Rosewood, Andaz y Banyan Tree Mayakoba, son el resultado de la estrategia de OHL de desarrollo y maduración de proyectos para su posterior venta parcial o total.

La Entidad reconoce la participación no controladora en una entidad adquirida ya sea a su valor razonable o a la participación proporcional de los accionistas no controladores en los activos netos identificables de la entidad adquirida. Esta decisión se toma sobre la base de cada adquisición por separado. Para la participación no controladora de las entidades del Entorno Mayakoba, la Entidad decidió reconocerla a su valor razonable.

Las entidades adquiridas del Entorno Mayakoba aportaron ingresos de \$1,797,128 y una utilidad neta de \$155,016 durante el periodo comprendido del 24 de abril al 31 de diciembre de 2017.

Si las adquisiciones de negocios hubieran ocurrido el 1 de enero de 2017 los ingresos y la utilidad pro-forma consolidada para el año terminado el 31 de diciembre de 2017 habrían sido de \$3,286,459 y \$77,393, respectivamente.

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

Con fecha 7 de julio de 2017 los accionistas de la Entidad constituyeron una compañía denominada Tenedora RLH, S. A. de C. V., que será tenedora de acciones y de la cual la Entidad es dueña en un 100% con un capital social fijo de \$50.

Con fecha 30 de octubre de 2017, la Entidad, HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC como Fiduciario del Fideicomiso F/302791, Vertex Private Equity, S. A. P. I. de C. V. y Área OP Vertex, S. de R. L. de C. V., celebraron un contrato de compraventa de acciones mediante el cual la Entidad adquiere el 100% de las acciones preferentes de Vertex en Inalmex. El monto de la contraprestación ascendió a Dls.20,897 equivalentes a \$405,577, generándose una pérdida en la compra de las acciones de \$233,604 que se aplicó a los resultados del ejercicio.

En esta misma fecha, en Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, se acordó llevar a cabo la fusión de Inalmex como sociedad fusionante con Vertex como sociedad fusionada, mediante la celebración de un convenio de fusión, por lo que a partir de esa fecha Inalmex adquirió la totalidad de los activos y asumió la totalidad de los pasivos y capital contable de la sociedad fusionada, dejando esta última de existir como entidad legal.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

Nota 2 - Resumen de las principales políticas contables:

A continuación se resumen las políticas de contabilidad más significativas seguidas por la Entidad, las cuales han sido aplicadas consistentemente en la preparación de su información financiera en los años que se presentan, a menos que se especifique lo contrario.

Bases de preparación

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) y las Interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de NIIF (CINIIF), aplicables para compañías que reportan bajo NIIF. Los estados financieros consolidados cumplen con las NIIF emitidas por el IASB.

Los estados financieros consolidados han sido preparados al costo histórico, excepto por ciertas partidas incluidas a su valor razonable.

Los estados financieros consolidados solo tienen un segmento operativo.

La preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. Además, requieren que la Administración ejerza un juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de la Entidad. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en las que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros consolidados se describen en la Nota 4.

a. Conversión de monedas extranjeras

Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de cada una de las entidades que conforman el Grupo se miden en la moneda del entorno económico primario donde opera cada entidad, es decir, su moneda funcional. La moneda funcional de RLH, Inalmex, SHH, RLH Services, Majahua Resorts, Majahua Villas, Majahua Inmueble y Tenedora RLH es el peso mexicano, y en los Hoteles Fairmont, Rosewood, Banyan Tree y Andaz Mayakoba y el Campo de Golf El Camaleón es el dólar estadounidense. Los estados financieros consolidados se presentan en pesos mexicanos que es la moneda funcional y de reporte del Grupo.

Transacciones y saldos en moneda extranjera

Las operaciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en la fecha en que se llevó a cabo la transacción. Las ganancias y pérdidas por fluctuaciones en los tipos de cambio que resultan, ya sea por la liquidación de tales operaciones o por la conversión de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a los tipos de cambio de cierre del año, se reconocen en el estado consolidado de resultados integrales. Se presentan en el capital contable si se relacionan con coberturas de flujos de efectivo calificables y coberturas de inversiones netas calificables o son atribuibles a parte de la inversión neta en una operación en el extranjero.

Las ganancias y pérdidas por fluctuaciones en los tipos de cambio relacionadas con activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se presentan en el estado consolidado de resultados integrales en los rubros de “Utilidad cambiaria” y “Pérdida cambiaria”.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

Entidades del Grupo

Los resultados y la situación financiera de todas las entidades del Grupo (ninguna de las cuales se encuentra en una economía hiperinflacionaria) que tienen una moneda funcional diferente de la moneda de reporte se convierten a la moneda de reporte como sigue:

- Los activos y pasivos reconocidos en el estado consolidado de situación financiera se convierten al tipo de cambio de la fecha de cierre de dicho estado consolidado de situación financiera.
- Los ingresos y gastos reconocidos en el estado consolidado de resultados se convierten al tipo de cambio promedio de cada año (excepto cuando este promedio no es una aproximación razonable del efecto derivado de convertir los resultados a los tipos de cambio vigentes a las fechas de las operaciones; en cuyo caso se utilizaron esos tipos de cambio).
- Las cuentas de capital se convierten al tipo de cambio histórico.
- Las diferencias por conversión resultantes se reconocen como parte de los otros resultados integrales.

El crédito mercantil, los activos intangibles y los activos y pasivos a valor razonable que surgen de la adquisición de una operación en el extranjero se tratan como activos y pasivos de la operación en el extranjero y se traducen al tipo de cambio de cierre.

b. Consolidación

Subsidiarias

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las cuales la Entidad tiene control.

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

- Tiene poder sobre la inversión.
- Está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte.

La Entidad reevalúa si controla una entidad y si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

Cuando la Entidad tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, la Entidad tiene poder sobre la misma cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir sus actividades relevantes, de forma unilateral. La Entidad considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto de la Entidad en una participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El porcentaje de participación de la Entidad en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores de los mismos;

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

- Los derechos de voto potenciales mantenidos por la Entidad, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Todos los hechos y circunstancias adicionales que indican que la Entidad tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los accionistas en las asambleas anteriores.

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que su control se transfiere a la Entidad y se dejan de consolidar a partir de la fecha en la que se pierde el control. Todas las subsidiarias son residentes en México.

Todos los saldos y operaciones entre las subsidiarias de la Entidad se han eliminado en la consolidación.

La participación accionaria en las subsidiarias se muestra a continuación:

<u>Empresa</u>	<u>Actividad</u>	<u>Tenencia accionaria %</u>	
		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. P. I. de C. V. (Inalmex) *	Prestadora de servicios hoteleros y eventos	100.00	100.00
Servicios Hoteleros Hamburgo, S. A. de C. V. (SHH)	Prestadora de servicios administrativos en el ramo hotelero	100.00	100.00
RLH Services, S. de R. L. de C. V.	Prestadora de servicios administrativos	100.00	
Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V.	Prestadora de servicios hoteleros	100.00	
Majahua Inmueble, S. de R. L. de C. V.	Prestadora de servicios hoteleros	100.00	
Majahua Villas, S. de R. L. de C. V.	Prestadora de servicios hoteleros	100.00	
Tenedora RLH, S. A. de C. V.	Tenedora de acciones	100.00	
Activos Hoteleros de Lujo MKB, S. A. de C. V. (AHLM) **	Tenedora de acciones	89.05	
Tenedora de Hoteles y Golf MKB, S. A. de C. V. (THGM) ***	Tenedora de acciones	84.99	

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

** AHLM es una compañía tenedora de acciones de los Hoteles Fairmont y Rosewood Mayakoba.

*** THGM es una compañía tenedora de acciones de los Hoteles Andaz y Banyan Tree Mayakoba y el Campo de Golf El Camaleón.

Cambios en las participaciones de la Entidad en las subsidiarias existentes

Los cambios en las inversiones en las subsidiarias de la Entidad que no den lugar a una pérdida de control se registran como transacciones de capital. El valor en libros de las inversiones y participaciones no controladoras de la Entidad se ajustan para reflejar los cambios en las correspondientes inversiones en subsidiarias. Cualquier diferencia entre el importe por el cual se ajustan las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el capital contable y se atribuye a los accionistas de la Entidad.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

Cuando la Entidad pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida en la disposición se calcula como la diferencia entre: i) la suma del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida, y ii) el valor en libros de los activos (incluyendo el crédito mercantil) los pasivos de la subsidiaria y cualquier participación no controladora. Los importes previamente reconocidos en otras partidas del resultado integral, relativos a las subsidiarias, se registran (es decir, se reclasifican a resultados, según lo especifique/permita la NIIF aplicable) de la misma manera establecida para el caso de que se disponga de los activos o pasivos relevantes. El valor razonable de cualquier inversión retenida en las subsidiarias a la fecha en que se pierda el control se considera como el valor razonable para el reconocimiento inicial, según la NIC 39 o, en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

c. Combinación de negocios

Las adquisiciones de negocios se contabilizan utilizando el método de compra. La contraprestación transferida en una combinación de negocios se mide a valor razonable, el cual se calcula como la suma de los valores razonables de los activos adquiridos por la Entidad, menos los pasivos asumidos por la misma con los anteriores propietarios de la empresa adquirida y las participaciones de capital emitidas por la Entidad a cambio del control sobre la empresa adquirida a la fecha de adquisición. A la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos se reconocen a su valor razonable.

El crédito mercantil se mide como el exceso de la suma de la contraprestación transferida, el monto de cualquier participación no controladora en la empresa adquirida y el valor razonable de la tenencia accionaria previa del adquirente en la empresa adquirida (si hubiese) sobre el neto de los montos de activos adquiridos identificables y pasivos asumidos a la fecha de adquisición.

Si la contraprestación transferida es menor al valor razonable de los activos netos de la subsidiaria adquirida, la diferencia se reconoce en el estado consolidado de resultados integrales como un resultado por compras ventajosas en combinación de negocios.

La Entidad reconoce las participaciones no controladas en la entidad adquirida, ya sea a valor razonable o al valor de la participación proporcional de la participación no controlada, en los montos reconocidos de los activos netos identificables de la entidad adquirida.

Si el tratamiento contable inicial de una combinación de negocios está incompleto al final del período de informe en el que ocurre la combinación, la Entidad reporta montos provisionales para las partidas cuya contabilización esté incompleta. Dichos montos provisionales se ajustan durante el período de medición de un año o se reconocen activos o pasivos adicionales para reflejar la nueva información obtenida sobre los hechos y circunstancias que existieron a la fecha de adquisición y que, de haber sido conocidos, hubiesen afectado los montos reconocidos a dicha fecha.

Los costos relacionados con la adquisición se registran como gastos conforme se incurren.

Si la combinación de negocios se realiza en etapas, el valor en libros de la participación previa del adquirente a la fecha de la adquisición se ajusta al valor razonable, reconociendo cualquier diferencia en el estado consolidado de resultados integrales.

Cualquier contraprestación contingente, a ser pagada por la Entidad se reconoce a su valor razonable a la fecha de adquisición. Los cambios posteriores al valor razonable de la contraprestación contingente reconocida como un activo o pasivo se reconocen de conformidad con la NIC 39, ya sea en resultados o en otros resultados integrales. La contraprestación contingente que se clasifica como capital no requiere ajustarse y su liquidación posterior se registra dentro del capital contable.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

Las transacciones, los saldos y las utilidades o pérdidas no realizadas resultantes de operaciones entre compañías de la Entidad son eliminados. Cuando es necesario, los importes reportados por las subsidiarias se ajustan para cumplir con las políticas contables de la Entidad.

d. Reorganizaciones internas del Grupo

La Administración de la Entidad utiliza un método de reorganización de capitales para la contabilización de reorganizaciones internas del Grupo bajo control común. Los principios del método de reorganización de capitales son como sigue:

Los estados financieros de la compañía que absorbe incorporan de manera completa los resultados (incluyendo los periodos comparativos), independientemente de que la reorganización haya ocurrido en fechas intermedias durante el año. Esto refleja el punto de vista de que la transacción involucra dos entidades controladas por la misma parte controladora. En este sentido, las cifras utilizadas corresponden a los valores contables de la entidad existente, es decir, los estados financieros consolidados reflejan las cifras desde la perspectiva de la entidad controladora, así como el periodo sobre el cual dicha entidad absorbente ha tenido el control. Este método se basa sobre el principio de que no hay cambios económicos sustanciales, todo lo que implica es un cambio en la estructura del Grupo.

Con base en este método de reorganización de capitales, la generación de nuevos créditos mercantiles no es válida, por lo que cualquier diferencia entre el costo de la transacción de los valores contables sobre los activos netos es reconocida en los resultados acumulados dentro del capital contable.

e. Activos financieros

Clasificación

Clientes y documentos por cobrar

Las cuentas y documentos por cobrar son activos financieros no derivados que dan derecho a cobrar importes fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Los activos de esta categoría se clasifican como activos circulantes, excepto si se espera cobrarlos después de transcurrido un año desde la fecha de cierre, en cuyo caso se clasifican como no circulantes.

Reconocimiento y medición

Las cuentas y documentos por cobrar se valúan inicialmente a su valor razonable, más los costos de la transacción y se registran posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva.

Método de tasa de interés efectiva

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de asignación del ingreso o costo financiero a lo largo del periodo relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos estimados futuros de cobros o pagos en efectivo (incluyendo todos los honorarios y puntos base pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de transacción y otras primas o descuentos) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero activo o pasivo, cuando sea adecuado, en un periodo más corto, con su valor neto en libros.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

Deterioro de activos financieros

La Entidad evalúa a la fecha del estado consolidado de situación financiera si existe evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros. Las pérdidas por deterioro se incurren en un activo financiero o en un grupo de activos financieros sólo si existe evidencia objetiva de un deterioro que no sea temporal como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo. Si se determina que un activo financiero o un grupo de activos financieros han presentado una disminución que no sea temporal en su valor, se reconoce un cargo a resultados en el periodo correspondiente.

La evidencia de deterioro puede incluir indicios de que los deudores o un grupo de deudores está experimentando dificultades financieras significativas, la falta de pago o retrasos en el pago de intereses o del principal, la probabilidad de que entren en quiebra o de una reorganización financiera, y cuando los datos observables indican que existe una disminución medible en los flujos de efectivo estimados futuros, como los cambios en las condiciones económicas que se correlacionan con la falta de pago.

Para la categoría de préstamos otorgados y cuentas por cobrar, el importe de la pérdida es la diferencia entre el valor en libros de los activos y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo las pérdidas crediticias futuras que aún no se han incurrido) descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. El valor en libros del activo se disminuye y el importe de la pérdida se reconoce en el estado consolidado de resultados. Si un préstamo tiene una tasa de interés variable, la tasa de descuento para medir cualquier pérdida por deterioro es la tasa de interés efectiva actual determinada contractualmente. La Entidad puede medir el deterioro sobre la base del valor razonable de un instrumento financiero utilizando su precio de mercado observable.

Si en un periodo posterior, el importe de la pérdida por deterioro disminuye y dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido en forma posterior a la fecha en la que se reconoció dicho deterioro (como una mejora en la calidad crediticia del deudor), la reversión de la pérdida por deterioro previamente reconocida se reconoce en el estado consolidado de resultados integrales.

Baja de activos financieros

La Entidad da de baja un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

f. Derivados y actividades de cobertura

Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha en la que el contrato se celebra y posteriormente se vuelven a medir a su valor razonable al final de cada periodo de reporte. El reconocimiento de los cambios en el valor razonable depende de si el derivado está designado como instrumento de cobertura y, en caso afirmativo, de la naturaleza de la partida que se cubre. La Entidad designa ciertos derivados como:

- Coberturas del valor razonable de activos o pasivos reconocidos o un compromiso firme (coberturas de valor razonable).
- Cobertura de un riesgo particular asociado con los flujos de efectivo de activos y pasivos reconocidos y transacciones previstas altamente probables (coberturas de flujos de efectivo).
- Cobertura de una inversión neta en una operación en el extranjero (coberturas de inversión neta).

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

La Entidad documenta al inicio de la transacción de cobertura la relación entre los instrumentos de cobertura y los elementos cubiertos, así como su objetivo y estrategia de administración de riesgos para la realización de diversas operaciones de cobertura. La Entidad también documenta su evaluación, tanto al inicio de la cobertura como de forma continua, de si los derivados que se utilizan en las operaciones de cobertura han sido y seguirán siendo altamente efectivos para compensar los cambios en los valores razonables o los flujos de efectivo de las partidas cubiertas.

Los valores razonables de los diversos instrumentos financieros derivados utilizados con fines de cobertura se describen en la Nota 15. El valor razonable completo de un derivado de cobertura se clasifica como activo o pasivo no circulante cuando el vencimiento restante de la partida cubierta es superior a 12 meses; se clasifica como activo o pasivo circulante cuando el vencimiento restante de la partida cubierta es inferior a 12 meses. Los derivados negociables se clasifican como activos o pasivos circulantes.

Cobertura de flujo de efectivo

La parte efectiva de los cambios en el valor razonable de derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en reservas en capital. La ganancia o pérdida relativa a la parte no efectiva se reconoce inmediatamente en resultados en otros ingresos u otros gastos.

Los importes acumulados en capital se reclasifican a resultados en los periodos en los que la partida cubierta afecta el resultado. La ganancia o pérdida relativa a la parte efectiva de los swaps de tasas de interés que cubren los préstamos a tasas de interés variable se reconoce en resultados dentro de “Costos financieros”. Sin embargo, cuando la transacción que se cubre resulta en el reconocimiento de un activo no financiero, las ganancias y pérdidas previamente diferidas en capital se reclasifican del capital y se incluyen en la medición inicial del costo del activo. Los montos diferidos se reconocen finalmente en resultados como el costo de los bienes vendidos en el caso del inventario, o como depreciación o deterioro en el caso de los activos fijos.

Cuando un instrumento de cobertura expira, se vende, termina, o cuando una cobertura ya no cumple los criterios de contabilidad de cobertura, cualquier ganancia o pérdida acumulada existente en capital en ese momento permanece en el capital contable y se reconoce cuando la transacción prevista se reconoce finalmente en resultados. Cuando una transacción prevista ya no se espera que se produzca, la ganancia o pérdida acumulada que se registra en el capital contable se reclasifica inmediatamente a los resultados.

g. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, depósitos bancarios disponibles para la operación y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez, con un vencimiento original de tres meses o menos a la fecha de contratación, con disposición inmediata y con riesgos de poca importancia por cambios en su valor. Véase Nota 6.

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2017 incluye \$191,138 que están mantenidos para cumplir el servicio de la deuda. Estos depósitos están sujetos a restricciones de uso y, por lo tanto, no están disponibles para uso general por las otras entidades del Grupo.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

h. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar representan importes adeudados por clientes y son originadas por la renta de habitaciones, venta de alimentos y bebidas, etc. en el curso normal de las operaciones de la Entidad. Cuando se espera cobrarlas en un período de un año o menos desde la fecha de cierre, se presentan como activo circulante. En caso de no cumplir con lo anteriormente mencionado se presentan como activos no circulantes. Véase Nota 7.

Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva, menos la estimación por deterioro.

i. Inventarios y costo de ventas

Los inventarios se conforman de alimentos, bebidas y suministros y se valúan a su costo o al valor neto de realización, el menor. El valor de los inventarios es determinado por el método de costos promedios debido a su alta rotación. Véase Nota 8.

j. Inmuebles, mobiliario y equipo

Los terrenos y edificios donde se ubican los hoteles y el campo de golf adquiridos en combinación de negocios se muestran a su valor razonable a la fecha de adquisición, con base en valuaciones realizadas por expertos independientes externos, menos la depreciación acumulada de los edificios. Las inversiones posteriores se realizan al costo de adquisición. Véase Nota 9.

El mobiliario y equipo se expresa a su costo histórico, menos la depreciación acumulada. El costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de estos activos.

Los costos posteriores se capitalizan como parte de dicha partida o una partida separada, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para la Entidad y el costo se pueda medir confiablemente. El valor en libros de los componentes reemplazados es dado de baja. Los gastos de mantenimiento y de reparación se cargan al estado consolidado de resultados integrales en el período que se incurren.

Los terrenos no son depreciados, la depreciación del resto de las partidas de inmuebles, mobiliario y equipo se calcula con base en el método de línea recta, el cual se aplica sobre el costo o valor revaluado del activo hasta su valor residual, considerando sus vidas útiles estimadas, que son las siguientes:

Edificio	50 años
Renovación de edificio	20 años
Mejoras a locales arrendados	10 años
Equipo de transporte	4 años
Mobiliario y equipo	10 años
Equipo de cómputo	3 años

Los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de depreciación de los activos se revisan y ajustan, de ser necesario, al cierre de cada año.

Cuando el valor en libros de un activo excede a su valor recuperable estimado, se reconoce una pérdida por deterioro para reducir el valor en libros a su valor recuperable.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

El resultado por la venta de inmuebles, mobiliario y equipo se determina comparando el valor razonable de la contraprestación recibida y el valor en libros del activo vendido y se presenta, en su caso, en el estado consolidado de resultados integrales en el rubro de “Otros ingresos”.

k. Pagos anticipados

Corresponden a pagos anticipados con la finalidad de asegurar el abastecimiento de bienes o servicios que la Entidad recibirá en el desarrollo normal de sus operaciones futuras. Se reconocen inicialmente al monto de efectivo pagado, a partir de la fecha en que se hace el pago, siempre que sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales pagos fluyan hacia la Entidad.

Una vez recibidos los bienes y/o servicios relativos, estos son reconocidos como activos o como un gasto en el estado consolidado de resultados integrales del periodo. Cuando los pagos anticipados correspondan a un periodo de un año o menor desde la fecha de cierre se presentan en el activo circulante.

l. Activos intangibles

Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios

Cuando se adquiere un activo intangible en una combinación de negocios, y se reconoce separadamente del crédito mercantil, su costo será su valor razonable a la fecha de adquisición (que es considerado como su costo).

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, un activo intangible adquirido en una combinación de negocios se reconoce al costo menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro, sobre la misma base que los activos intangibles que se adquieren de forma separada.

Las marcas y contratos de operación de los hoteles adquiridos a través de las combinaciones de negocios se reconocen a su valor razonable a la fecha de adquisición. Estas tienen una vida útil definida y se registran a su valor razonable menos su amortización acumulada y, en su caso, las pérdidas por deterioro.

La amortización se calcula utilizando el método de línea recta para distribuir el costo de los contratos de operación y marcas en su vida útil estimada de 19 años para el Hotel Four Seasons, 20 años para los Hoteles Banyan Tree y Andaz y 25 años para los Hoteles Rosewood y Fairmont.

Crédito mercantil

El crédito mercantil surge de la adquisición de las subsidiarias y representa el exceso de la contraprestación transferida, el monto de cualquier participación no controladora en la entidad adquirida y el valor razonable a la fecha de adquisición de cualquier participación previa en la adquirida sobre el valor razonable de los activos netos identificables adquiridos. Si el total de la contraprestación transferida, la participación no controladora reconocida y la participación mantenida anteriormente, medida a valor razonable, es menor que el valor razonable de los activos netos de la subsidiaria adquirida, en el caso de una compra ventajosa, la diferencia se reconoce directamente en el estado consolidado de resultados.

Con el propósito de comprobar el deterioro, el crédito mercantil adquirido en una combinación de negocios se asigna a cada una de las Unidades Generadoras de Efectivo (UGE) o grupos de unidades generadoras de efectivo, que se espera se beneficien de las sinergias de la combinación. Cada unidad o grupo de unidades a las que se ha asignado el crédito mercantil representa el nivel más bajo dentro de la Entidad a la que se controla el crédito mercantil para efectos de gestión interna. El crédito mercantil se controla a nivel de UGE.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

Las revisiones del deterioro en el crédito mercantil se llevan a cabo anualmente o con mayor frecuencia si los acontecimientos o cambios en las circunstancias indican un posible deterioro. El valor en libros de la UGE que contiene el crédito mercantil se compara con el valor de recuperación, que es el mayor entre el valor en uso y el valor razonable menos los costos de venta. Cualquier deterioro se reconoce como un gasto y no se reversa posteriormente.

m. Deterioro de activos no financieros

Los activos intangibles que tienen vida útil indefinida, por ejemplo, el crédito mercantil o activos intangibles que no están listos para ser utilizados, no están sujetos a amortización y se someten a pruebas anuales de deterioro. Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al importe en el que el valor en libros del activo excede a su valor de recuperación. El valor de recuperación de los activos es el mayor entre el valor razonable del activo menos los costos incurridos para su venta y su valor en uso. Para efectos de la evaluación de deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generan flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

Baja de activos intangibles

Un activo intangible se da de baja por venta o cuando no se espera tener beneficios económicos futuros por su uso o disposición. Las ganancias o pérdidas que surgen de la baja de un activo intangible, medido como la diferencia entre los ingresos netos y el valor en libros del activo, se reconocen en resultados cuando el activo sea dado de baja.

n. Capital contribuido

Las acciones comunes se clasifican como capital social.

Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones u opciones se muestran en el capital contable como una deducción del importe recibido, neto de impuestos.

o. Pasivos financieros

Proveedores, cuentas por pagar y gastos acumulados

Los proveedores, cuentas por pagar y gastos acumulados son obligaciones por compras de bienes o servicios adquiridos en el curso normal de las operaciones de la Entidad. Cuando se espera pagarlas en un periodo de un año o menos desde la fecha de cierre, se presentan en el pasivo a corto plazo. En caso de no cumplir lo antes mencionado, se presentan en el pasivo a largo plazo.

Los proveedores, anticipos de clientes, cuentas por pagar y gastos acumulados se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva.

Préstamos bancarios

Los préstamos bancarios se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de pasivos financieros (distintos de los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o deducen del valor razonable de los pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

Los pasivos financieros (incluyendo los préstamos bancarios), son valuados posteriormente al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva. Véase Nota 13.

Los honorarios incurridos para obtener los préstamos se reconocen como costos de la transacción en la medida que sea probable que una parte o todo el préstamo se recibirán. En este caso, los honorarios se difieren hasta que el préstamo se reciba. En la medida que no existe evidencia de que sea probable que una parte o todo el préstamo se reciba, los gastos se capitalizan como pagos anticipados por servicios para obtener liquidez y se amortizan en el período del préstamo con el que se identifican.

Costos por préstamos

Los costos por préstamos generales y específicos que son directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos calificables, para los cuales se requiere de un periodo mayor a un año para ponerlos en las condiciones requeridas para su uso, se capitalizan formando parte del costo de esos activos hasta que los activos están sustancialmente listos para su uso.

Baja de pasivos financieros

La Entidad da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la Entidad se cumplen, cancelan o expiran.

p. Acciones preferentes

Las acciones preferentes, que son convertibles en una fecha específica, se presentan en el pasivo. Los dividendos relativos a estas acciones preferentes se reconocen en el estado consolidado de resultados integrales en el rubro de costos financieros. El valor de las acciones preferentes es reconocido inicialmente al valor razonable de la inversión y de forma subsecuente al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva. Véase Nota 14.

q. Provisiones

Las provisiones para demandas legales se reconocen cuando la Entidad tiene una obligación legal presente o asumida como resultado de eventos pasados, es probable que se requiera la salida de flujos de efectivo para pagar la obligación y el importe pueda ser estimado confiablemente. Las provisiones para reestructura incluyen las penalizaciones por cancelación de arrendamientos y pagos por indemnización de empleados. No se reconoce provisiones por pérdidas operativas futuras.

Cuando existen obligaciones similares, la probabilidad de que se requiera de salidas de flujos de efectivo para su pago se determina considerando la clase de obligación como un todo. La provisión se reconoce aún y cuando la probabilidad de la salida de flujos de efectivo respecto de cualquier partida específica incluida en la misma clase de obligaciones sea muy pequeña.

Las provisiones se reconocen al valor presente de los desembolsos que se espera sean requeridos para cancelar la obligación, utilizando una tasa antes de impuestos que refleje las condiciones actuales del mercado con respecto al valor del dinero y los riesgos específicos para dicha obligación.

r. Beneficios a los empleados

La Entidad opera distintos planes al retiro, incluyendo de beneficios definidos.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

La Entidad proporciona beneficios a sus empleados a corto plazo, los cuales pueden incluir sueldos, salarios, compensaciones anuales y bonos pagaderos en los siguientes 12 meses. La Entidad reconoce una provisión sin descontar cuando se encuentre contractualmente obligado o cuando la práctica pasada ha creado una obligación.

El pasivo reconocido en el estado consolidado de situación financiera corresponde a un beneficio de prima de antigüedad, el cual se considera como un plan de beneficios definidos a largo plazo, el monto se reconoce a través de medir el valor presente de la obligación del beneficio obtenido a la fecha del estado consolidado de situación financiera. La obligación por beneficios definidos se calcula anualmente por actuarios independientes utilizando el método del crédito unitario proyectado. El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se determina descontando los flujos de efectivo futuros estimados usando las tasas de interés de bonos gubernamentales denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados. Véase Nota 16.

El costo por servicios presentes del plan de beneficios definidos se reconoce en el estado consolidado de resultados, salvo que se incluyan en el costo de un activo, y refleja el incremento en la obligación por beneficios definidos proveniente del servicio del empleado durante el año.

Los costos de servicios pasados se reconocen en resultados.

El costo de interés neto se calcula aplicando la tasa de descuento al saldo de la obligación por beneficios definidos. Este costo se incluye en el gasto por beneficios a empleados en el estado consolidado de resultados.

Las utilidades y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan al capital contable en otros resultados integrales en el periodo en el que surgen.

Participación de los trabajadores en las utilidades y bonos

La Entidad reconoce un pasivo y un gasto por bonos y participación de los trabajadores en las utilidades con base en un cálculo que toma en cuenta la utilidad atribuible a los accionistas de la Entidad después de ciertos ajustes. La Entidad reconoce una provisión cuando está obligada contractualmente o cuando existe una práctica pasada que genera una obligación asumida. Véase Nota 24.

s. Impuestos a la utilidad

El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos. Véase Nota 23.

Impuestos a la utilidad causados

El Impuesto sobre la Renta (ISR) se registra en los resultados del año en que se causa, excepto cuando se relaciona con partidas reconocidas directamente en otros resultados integrales o en el capital contable. En este caso, el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el capital contable.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

Impuestos a la utilidad diferidos

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros consolidados y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, aplicando la tasa correspondiente a estas diferencias y, en su caso, se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El pasivo por impuestos a la utilidad diferidos se reconoce generalmente para todas las diferencias temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos por las diferencias temporales gravables asociadas con inversiones en subsidiarias, excepto cuando la Entidad es capaz de controlar la reversión de la diferencia temporal y cuando sea probable que la diferencia temporal no se reversará en un futuro previsible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dichas inversiones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrán utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que estas se reversarán en un futuro cercano.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrán utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Derivado de la conversión de estados financieros a la moneda funcional la Entidad determina el impuesto diferido generando un incremento en la conversión de valores contables de los activos no monetarios a moneda funcional (dólar americano) al tipo de cambio histórico y a los valores fiscales al tipo de cambio de cierre, generando así diferencias temporales sustanciales para la determinación del impuesto diferido en virtud de la disparidad del dólar.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el periodo en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan cuando existe un derecho legal para compensar activos a corto plazo con pasivos a corto plazo y cuando se refieren a impuestos a la utilidad correspondientes a la misma autoridad fiscal y la Entidad tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos sobre una base neta.

El cargo a resultados por impuestos a la utilidad se calcula con base en las leyes tributarias aprobadas o sustancialmente aprobadas a la fecha del estado consolidado de situación financiera sobre la base gravable que se genera. La Entidad, cuando corresponde, registra provisiones sobre los importes adicionales que estima pagar a las autoridades fiscales.

La Administración evalúa periódicamente la posición asumida con relación a las devoluciones de impuestos respecto de situaciones en las que las leyes fiscales son objeto de interpretación.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

t. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por la prestación de servicios de renta de habitaciones y residencias, alimentos y bebidas y otros departamentos de operación se reconocen conforme se prestan éstos y: a) el importe de los ingresos, costos incurridos y por incurrir y el grado de avance en la prestación del servicio son determinados de manera confiable, y b) es probable que la Entidad reciba los beneficios económicos asociados con la prestación del servicio.

La Entidad reconoce los ingresos por renta de habitaciones y residencias, alimentos y bebidas y otros departamentos de operación cuando existe evidencia de que un acuerdo existe, la entrega ha ocurrido, la contraprestación es fija y determinable y la cobrabilidad está razonablemente asegurada.

u. Nuevas normas y modificaciones adoptadas por la Entidad.

La siguiente modificación a la NIC 7 ha sido adoptada por la Entidad por primera vez para el ejercicio que tuvo inicio el 1 de enero de 2017:

- Iniciativa de revelación - Modificaciones a la NIC 7.

La adopción de esta modificación no tuvo impacto en los montos reconocidos en ejercicios anteriores. La mayoría de las modificaciones tampoco afectan los periodos actuales o futuros. Las modificaciones a la NIC 7 requieren la revelación de cambios en los pasivos originados de actividades de financiamiento. Véase Nota 21.

Ciertas nuevas normas e interpretaciones han sido publicadas, las cuales no son efectivas para periodos de reporte al 31 de diciembre de 2017, y no han sido adoptadas de manera anticipada por la Entidad.

La NIIF 9 “Instrumentos financieros”, trata la clasificación, medición y reconocimiento de los activos y pasivos financieros. Reemplaza las guías de la NIC 39 relacionadas con la clasificación y medición de los instrumentos financieros. La NIIF 9 retiene pero simplifica el modelo de medición mixto y establece tres categorías principales de medición para activos financieros: los medidos a valor razonable con cambios en el estado de resultados, valor razonable con cambios en otros resultados integrales y los medidos a costo amortizado. La clasificación depende del modelo de negocio de la entidad y las características contractuales de flujo de efectivo del activo financiero. Se requiere que las inversiones en instrumentos de capital sean medidas a valor razonable con cambios en resultados con la opción irrevocable al comienzo, de presentar cambios en valores razonables en otros resultados integrales sin reciclaje. Ahora existe un nuevo modelo de pérdidas crediticias esperadas que reemplaza el modelo de deterioro de pérdidas incurridas utilizado en la NIC 39. Para los pasivos financieros no existieron cambios en cuanto a la clasificación y medición, excepto por el reconocimiento de cambios de riesgo crediticio propio en otros resultados integrales para pasivos clasificados a valor razonable con cambios en resultados. La norma es efectiva para periodos que inicien en o después del 1 de enero de 2018 y se permite su adopción anticipada. La Administración ha determinado que la adopción de esta norma no tendrá cambios significativos en la clasificación, medición y reconocimiento de sus activos y pasivos financieros. La Entidad adoptará el nuevo modelo de cobertura de la NIIF 9.

La NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes”, trata el reconocimiento de ingresos y establece los principios para reportar información útil para usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, monto, momento de reconocimiento e incertidumbre de ingresos y flujos de efectivo derivados de los contratos con clientes. Los ingresos se reconocen cuando un cliente obtiene control sobre un bien o servicio y tiene la habilidad para dirigir su uso y obtener beneficios sobre el bien o servicio. La norma reemplaza la NIC 18 “Ingresos” y la NIC 11 “Contratos de construcción” e interpretaciones relacionadas. La norma es efectiva para periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018 y se permite

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

su aplicación anticipada. La Administración de la Entidad ha determinado que el reconocimiento de ingresos por concepto de “Service charge” (propinas) pudiera tener un impacto en los estados consolidados de resultados integrales.

NIIF 16 “Arrendamientos”. El IASB emitió en enero de 2016 una nueva norma para la contabilidad de arrendamientos. Esta norma reemplazará la NIC 17 vigente, la cual clasifica los arrendamientos en financieros y operativos. La NIC 17 identifica a los arrendamientos como financieros cuando se transfieren los riesgos y beneficios de un activo y como operativos al resto de los arrendamientos. La NIIF 16 elimina la clasificación entre arrendamientos financieros y operativos, y requiere el reconocimiento de un pasivo reflejando los pagos futuros y un activo por “derecho a uso” en la mayoría de los arrendamientos. El IASB ha incluido algunas excepciones en arrendamientos de corto plazo y en activos de bajo valor. Las modificaciones anteriores son aplicables para la contabilidad del arrendatario, mientras que para el arrendador se mantienen similares a las actuales. El efecto más significativo de los nuevos requerimientos se reflejaría en un incremento los activos y pasivos por arrendamiento, teniendo también un efecto en el estado de resultados en los gastos por depreciación y de financiamiento por los activos y pasivos reconocidos, respectivamente, y disminuyendo los gastos relativos a arrendamientos previamente reconocidos como operativos. A la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, la Entidad no ha cuantificado el impacto de los nuevos requerimientos. La norma es efectiva para periodos que inicien en o después del 1 de enero de 2019, con adopción anticipada permitida si la NIIF 15 también es adoptada.

v. Otros Resultados Integrales (ORI)

Los ORI están compuestos por el resultado por conversión de operaciones extranjeras, el cambio en el valor razonable de coberturas de flujos de efectivo, así como los impuestos a la utilidad relativos a los ORI. Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016 las partidas del ORI se presentan en el estado consolidado de resultados integrales.

w. Utilidad (pérdida) por acción

1. La utilidad (pérdida) por acción básica se calcula dividiendo:

- La utilidad atribuible y la participación no controladora de la Entidad, excluyendo cualquier gasto de administración de acciones distintas a las acciones ordinarias.
- Entre el promedio ponderado de acciones comunes en circulación en el período contable, ajustado por el monto de número de acciones ordinarias emitidas durante el ejercicio y excluyendo las acciones propias.

2. La utilidad por acción diluida

Las ganancias diluidas por acción ajustan las cifras utilizadas en la determinación de la utilidad por acción básica para tener en cuenta:

- El efecto después del impuesto a la utilidad, de los intereses y otros costos de financiamiento asociados a las acciones ordinarias potenciales diluidas.
- El número promedio ponderado de acciones ordinarias adicionales que habrían estado en circulación asumiendo la conversión de todas las acciones ordinarias potenciales diluidas.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

x. Redondeo de saldos

Todos los importes revelados en los estados financieros y en las notas han sido redondeados en miles de pesos mexicanos o en miles de dólares estadounidenses, a menos que se especifique lo contrario.

y. Anticipos de clientes

Los anticipos de clientes denominados en moneda extranjera se reconocen al tipo de cambio de la fecha de transacción, sin modificarse por posteriores fluctuaciones cambiarias entre la moneda funcional y la extranjera al que están denominados los servicios. Los anticipos de clientes se clasifican a corto plazo y son aplicados conforme se le realiza la venta o la prestación de servicios cubiertos con el mismo.

Nota 3 - Administración de riesgos financieros:

Factores de los riesgos financieros

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

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

Riesgos de mercado

i. Riesgo cambiario

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

Las principales operaciones en dólares estadounidenses, son como sigue:

	<u>Año que terminó el</u> <u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos por renta de habitaciones y residencias	Dls. 63,981	Dls. 15,556
Ingresos por alimentos y bebidas	27,257	
Pagos a proveedores	(21,201)	(8,733)
Principal e intereses pagados sobre préstamos	<u>(27,047)</u>	<u>(4,480)</u>
Neto	<u>Dls. 42,990</u>	<u>Dls. 2,343</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

Para las entidades con moneda funcional el peso, si el tipo de cambio promedio hubiera fluctuado un 5% arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente \$33,785 y \$169,080, al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, respectivamente.

Para las entidades con moneda funcional el dólar estadounidense, si el tipo de cambio promedio hubiera fluctuado un 5% arriba o abajo del real, el resultado del ejercicio se hubiera visto afectado por un incremento o disminución de aproximadamente Dls.428 al 31 de diciembre de 2017.

ii. Riesgo de precios

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

Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés para la Entidad surge de sus préstamos bancarios a largo plazo. Los préstamos a tasas variables exponen a la Entidad al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo que se compensa parcialmente con el efectivo mantenido a tasas variables. Los préstamos a tasas fijas exponen a la Entidad al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable.

Para solventar el riesgo en las tasas de interés variables, la Entidad ha contratado instrumentos financieros derivados de tasa de interés, cuya vigencia es la misma de los préstamos bancarios, para cubrir sus financiamientos, excepto el relativo al Hotel Andaz Mayakoba. Véase Nota 15.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se administra a nivel de la Entidad, excepto por el riesgo de crédito de las cuentas por cobrar. La Entidad de forma individual es responsable de la administración y análisis del riesgo de crédito de cada uno de los clientes antes de que los pagos, términos de entrega y otras condiciones sean ofrecidos. Las cuentas y documentos por cobrar en su mayoría son controladas por las políticas de salida de los huéspedes del hotel, el resto de las cuentas por cobrar a cargo de agencias de viajes es sujeto de aprobación por el área de ventas de la Entidad.

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

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

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

Riesgo de liquidez

Los flujos de efectivo proyectados de la Entidad y la información que se genera y concentra en el área de Finanzas está enfocada a supervisar las proyecciones sobre los requerimientos de liquidez y así asegurar que la Entidad tenga suficientes recursos para cumplir con las necesidades operativas y las obligaciones pactadas y evitar el no cumplir con sus obligaciones contractuales, mismas que al 31 de diciembre de 2017

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

y al 31 de diciembre de 2016 se han cumplido satisfactoriamente. Dichas proyecciones consideran los planes de financiamiento a través de deuda, el cumplimiento de las obligaciones contractuales y el cumplimiento de las razones financieras con base en el estado consolidado de situación financiera.

Los excedentes de efectivo se transfieren al departamento de Tesorería de la Entidad. El departamento de Tesorería invierte los excedentes de efectivo en cuentas corrientes que generan intereses, depósitos a plazos, depósitos en divisas y valores negociables, seleccionando instrumentos con vencimientos apropiados o de suficiente liquidez para proporcionar márgenes suficientes con base en las proyecciones.

En la siguiente tabla se muestran los flujos de efectivo contractuales sin descuento:

<u>Al 31 de diciembre de 2017</u>	<u>Menos de tres meses</u>	<u>Entre tres meses y un año</u>	<u>Entre un año y dos años</u>	<u>Entre dos años y cinco años</u>	<u>Total</u>
Préstamos bancarios	\$ 102,081	\$ 247,968	\$ 370,217	\$ 3,603,330	\$ 4,323,596
Pasivo por opción de compra de participación no controladora *	1,048,153				1,048,153
Proveedores	177,694				177,694
Intereses sobre préstamos	56,534	175,224	239,951	785,130	1,256,839
Partes relacionadas	185,362				185,362
Cuentas por pagar y gastos acumulados	<u>575,708</u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u>575,708</u>
	<u>\$ 2,145,532</u>	<u>\$ 423,192</u>	<u>\$ 610,168</u>	<u>\$ 4,388,460</u>	<u>\$ 7,567,352</u>
<u>Al 31 de diciembre de 2016</u>					
Préstamos bancarios *	\$ 1,279,527	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,279,527
Pasivo por acciones preferentes redimibles	35,149	190,135			225,284
Proveedores	8,100				8,100
Intereses sobre préstamos	62,703				62,703
Partes relacionadas					
Cuentas por pagar y gastos acumulados	<u>101,896</u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u>101,896</u>
	<u>\$ 1,487,375</u>	<u>\$ 190,135</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,677,510</u>

* El pasivo por opción de compra de participación no controladora se presenta en la tabla a menos de tres meses, debido a que el 19 de enero de 2018 la Entidad adquirió la totalidad de las acciones correspondiente a la participación minoritaria de OHL en las entidades del Entorno Mayakoba (véase Nota 28), aún y cuando el plazo original de su exigibilidad hubiera sido entre dos y cinco años.

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

Administración de capital

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

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

Al igual que otras entidades de la industria, la Entidad monitorea su estructura de capital con base en la razón financiera de apalancamiento. Esta razón se calcula dividiendo la deuda neta entre el capital contable total. La deuda neta incluye el total de los préstamos circulantes y no circulantes reconocidos en el estado consolidado de situación financiera menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital total incluye el capital contable según el estado consolidado de situación financiera más la deuda neta.

Durante 2017 y 2016 la Entidad utilizó diferentes medidas de optimización de su apalancamiento financiero para permitirle mantener el nivel óptimo requerido de acuerdo con la estrategia del negocio, la cual se ha observado con el cumplimiento de los objetivos de la Entidad. Véase Nota 21.

Nota 4 - Juicios contables y principales factores de incertidumbre en las estimaciones:

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

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

A continuación se presentan juicios críticos, aparte de aquellos que involucran las estimaciones, hechos por la Administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables de la Entidad y que tienen un efecto significativo en los montos reconocidos en los estados financieros consolidados.

La Entidad realiza estimaciones y juicios respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las estimaciones y supuestos que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material a los valores en libros de los activos y pasivos durante el año siguiente se presentan a continuación:

Activos y pasivos por impuestos diferidos

La Entidad está sujeta al pago de impuestos. Se requiere del juicio profesional para determinar la provisión de impuestos a la utilidad. Existen transacciones y cálculos por los cuales la determinación final del impuesto es incierta. Para efectos de determinar el impuesto diferido, las subsidiarias de la Entidad deben realizar proyecciones fiscales para así considerar el importe de las pérdidas fiscales pendientes de amortizar como base para la determinación de los impuestos diferidos.

En el caso en el que el resultado fiscal final difiera de la estimación o proyección efectuada en un 10%, se tendrá que reconocer un incremento o disminución en sus pasivos por impuesto sobre la renta, en el período que ocurra el hecho.

Combinación de negocios

Para las combinaciones de negocios, las NIIF requieren que se lleve a cabo un cálculo de valor razonable asignando el precio de compra al valor razonable de los activos y pasivos adquiridos. Cualquier diferencia entre el costo de adquisición y el valor razonable de los activos netos adquiridos identificables se reconoce

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

como crédito mercantil o como un resultado por compras ventajosas en combinación de negocios. El cálculo del valor razonable se lleva a cabo en la fecha de adquisición.

Como resultado de la naturaleza de la evaluación del valor razonable a la fecha de adquisición, la asignación del precio de compra y las determinaciones del valor razonable requieren de juicios significativos basados en un amplio rango de variables complejas en cierto tiempo. La Administración de la Entidad usa toda la información disponible para hacer las determinaciones del valor razonable. Al 31 de diciembre de 2017, la Administración ha determinado sobre esta base los valores de los activos adquiridos y los pasivos asumidos en las combinaciones de negocios como se muestra en la Nota 1

Nota 5 - Posición de divisas:

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

	<u>31 de diciembre</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activos	Dls. 149,678	Dls. 227,511
Pasivos	<u>(223,706)</u>	<u>(63,864)</u>
Posición neta	<u>(Dls. 74,028)</u>	<u>Dls. 163,647</u>

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016 el tipo de cambio era de \$19.7354 y \$20.6640 por dólar, respectivamente. Al 26 de febrero de 2018, fecha de emisión de los estados financieros consolidados, el tipo de cambio era de \$18.6574

Nota 6 - Efectivo y equivalentes de efectivo:

El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo se integra principalmente por fondos de efectivo, depósitos bancarios, saldos en moneda extranjera e inversiones temporales a la vista, todos estos de gran liquidez y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en su valor.

La integración de dicho saldo se muestra a continuación:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Depósitos bancarios	\$ 1,186,823	\$ 1,585,700
Efectivo restringido	191,138	38,656
Inversiones a la vista con vencimiento menor de tres meses	<u>2,252,037</u>	<u>3,288,730</u>
Total efectivo y equivalentes de efectivo	<u>\$ 3,629,998</u>	<u>\$ 4,913,086</u>

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Entidad mantiene inversiones a la vista en BBVA Bancomer S. A., Scotiabank Inverlat, S. A., Banco Monex, S. A., Vector Casa de Bolsa, S. A. y Banco Santander, S. A.

Con base en las cláusulas de los contratos de financiamiento descritas en la Nota 13, se tiene efectivo restringido para cumplir con el servicio de la deuda por \$191,138 y \$38,656 al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, respectivamente. Debido a que las restricciones respecto al uso de este efectivo son menores a doce meses, se está clasificando dentro del activo circulante.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

Nota 7 - Clientes y documentos por cobrar:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Clientes	\$ 204,855	\$ 35,433
Provisión para deterioro de cuentas por cobrar	<u>(49,181)</u>	<u>(199)</u>
Clientes - Neto	155,674	35,234
Impuestos por recuperar *	314,702	32,003
Otras cuentas por cobrar	49,846	6,248
Anticipo a proveedores	<u>41,675</u>	<u> </u>
Total	<u>\$ 561,897</u>	<u>\$ 73,485</u>

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

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

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

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Al inicio del año	\$ 199	\$ 189
Adquisición de negocios	48,824	
Aumento en la provisión	<u>158</u>	<u>10</u>
Al final del año	<u>\$ 49,181</u>	<u>\$ 199</u>

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

Nota 8 - Análisis de inventarios:

Los inventarios se integran como se muestra a continuación:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Alimentos y bebidas	\$ 31,023	\$ 1,933
Suministros	<u>21,294</u>	<u>1,268</u>
Total	<u>\$ 52,317</u>	<u>\$ 3,201</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

Nota 9 - Análisis de inmuebles, mobiliario y equipo:

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

	31 de diciembre de	
	2017	2016
Edificios	\$ 7,822,286	\$ 1,010,262
Mobiliario y equipo	1,682,000	314,299
Equipo de cómputo	91,746	48,233
Equipo de transporte	32,945	1,969
	<u>9,628,977</u>	<u>1,374,763</u>
Depreciación acumulada	<u>(1,213,226)</u>	<u>(804,304)</u>
	8,415,751	570,459
Terrenos	3,077,912	1,669,603
Construcciones en proceso	<u>456,354</u>	<u>139,660</u>
Total	<u>\$ 11,950,017</u>	<u>\$ 2,379,722</u>

b. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, los movimientos en el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo fueron como sigue:

Costo	Saldo al 31 diciembre de 2016	Adquisición Mayakoba	Adiciones	Efecto de conversión	Saldo al 31 diciembre de 2017
Edificios	\$ 1,010,262	\$ 6,526,486	\$ 18,415	\$ 267,123	\$ 7,822,286
Mobiliario y equipo	314,299	1,266,156	49,722	51,823	1,682,000
Equipo de cómputo	48,233	35,650	6,404	1,459	91,746
Equipo de transporte	1,969	22,541	7,513	922	32,945
Terrenos	1,669,603	1,352,934		55,375	3,077,912
Construcciones en proceso	<u>139,660</u>	<u>50,025</u>	<u>264,621</u>	<u>2,048</u>	<u>456,354 *</u>
Total	<u>\$ 3,184,026</u>	<u>\$ 9,253,792</u>	<u>\$ 346,675</u>	<u>\$ 378,750</u>	<u>\$ 13,163,243</u>

Depreciación	Saldo al 31 diciembre de 2016	Adquisición Mayakoba	Depreciación del ejercicio	Efecto de conversión	Saldo al 31 diciembre de 2017
Edificios	\$ 535,520	\$ -	\$ 223,728	\$ 100,556	\$ 859,804
Mobiliario y equipo	220,838		53,550	16,057	290,445
Equipo de cómputo	46,055		9,619	452	56,126
Equipo de transporte	<u>1,891</u>		<u>4,674</u>	<u>286</u>	<u>6,851</u>
Total	<u>\$ 804,304</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 291,571</u>	<u>\$ 117,351</u>	<u>\$ 1,213,226</u>
Neto	<u>\$ 2,379,722</u>				<u>\$ 11,950,017</u>

* Importe que corresponde a las inversiones realizadas en el Hotel One & Only Mandarin, al diseño de las villas y del Hotel Rosewood Mandarin, así como a la ampliación de la playa Mayakoba.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

- c. Por el año terminado 31 de diciembre de 2016, los movimientos en el rubro de inmuebles, mobiliario y equipo fueron como sigue:

<u>Costo</u>	<u>Saldo al 31 diciembre de 2015</u>	<u>Adquisiciones</u>	<u>Traspasos</u>	<u>Saldo al 31 diciembre de 2016</u>
Edificios	\$ 957,570	\$ 36,849 *	\$ 15,843	\$ 1,010,262
Mobiliario y equipo	281,729	32,570		314,299
Equipo de cómputo	46,656	1,577		48,233
Equipo de transporte	1,882	87		1,969
Terrenos	955,264	714,339		1,669,603
Construcciones en proceso	<u>15,843</u>	<u>139,660 **</u>	<u>(15,843)</u>	<u>139,660</u>
Total	<u>\$ 2,258,944</u>	<u>\$925,082</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$3,184,026</u>

<u>Depreciación</u>	<u>Saldo al 31 diciembre de 2015</u>	<u>Depreciación del ejercicio</u>	<u>Traspasos</u>	<u>Saldo al 31 diciembre de 2016</u>
Edificios	\$ 503,547	\$29,973	\$ -	\$ 533,520
Mobiliario y equipo	216,798	6,040		222,838
Equipo de cómputo	43,907	2,148		46,055
Equipo de transporte	<u>1,882</u>	<u>9</u>		<u>1,891</u>
Total	<u>\$ 766,134</u>	<u>\$38,170</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 804,304</u>
Neto	<u>\$ 1,492,810</u>			<u>\$ 2,379,722</u>

* Este importe corresponde al proceso de renovación del Hotel Four Seasons de la Ciudad de México que inició en 2014 y fue concluido durante 2016.

** Importe que corresponde a las inversiones realizadas en el Hotel One & Only Mandarin y al diseño de las villas.

- d. La depreciación registrada en los resultados de 2017 y de 2016 asciende a \$291,571 y \$38,170.
- e. Los inmuebles de los Hoteles Four Seasons de la Ciudad de México, Fairmont Mayakoba, Rosewood Mayakoba, Banyan Tree Mayakoba y Andaz Mayakoba, cuyo valor neto en libros al 31 de diciembre de 2017 asciende a \$12,305,557, se encuentran garantizando los préstamos bancarios que se mencionan en la Nota 13.
- f. Se tienen activos totalmente depreciados por \$178,009 al 31 de diciembre de 2017.

Nota 10 - Crédito mercantil y activos intangibles:

<u>Costo</u>	<u>Contratos de operación</u>	<u>Marcas</u>	<u>Activos intangibles</u>	<u>Crédito mercantil</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero y al 31 de diciembre de 2016	\$ 51,330	\$ -	\$ 51,330	\$ 42,984	\$ 94,314
Adiciones a través de adquisición de negocios	536,608	8,608	545,216	329,287	874,503
Deterioro de crédito mercantil				(226,527)	(226,527)
Efecto de conversión	<u>21,963</u>	<u>352</u>	<u>22,315</u>	<u>8,832</u>	<u>31,147</u>
Al 31 de diciembre de 2017	<u>\$609,901</u>	<u>\$8,960</u>	<u>\$ 618,861</u>	<u>\$154,576</u>	<u>\$ 773,437</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

<u>Amortización</u>	<u>Contratos de operación</u>	<u>Marcas</u>	<u>Activos intangibles</u>	<u>Crédito mercantil</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero de 2016	(\$ 3,397)	\$ -	(\$ 3,397)	\$ -	(\$ 3,397)
Cargo a resultados	<u>(2,621)</u>	<u> </u>	<u>(2,621)</u>	<u> </u>	<u>(2,621)</u>
Al 31 de diciembre de 2016	(6,018)	-	(6,018)	-	(6,018)
Cargo a resultados	(19,515)	(215)	(19,730)		(19,730)
Efecto de conversión	<u>(691)</u>	<u>(9)</u>	<u>(700)</u>	<u> </u>	<u>(700)</u>
Al 31 de diciembre de 2017	<u>(\$ 26,224)</u>	<u>(\$ 224)</u>	<u>(\$ 26,448)</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 26,448)</u>
Neto al 31 de diciembre de 2017	<u>\$583,677</u>	<u>\$8,736</u>	<u>\$592,413</u>	<u>\$154,576</u>	<u>\$ 746,989</u>

<u>Valor neto en libros</u>	<u>Contratos de operación</u>	<u>Marcas</u>	<u>Activos intangibles</u>	<u>Crédito mercantil</u>	<u>Total</u>
Costo	\$ 51,330	\$ -	\$ 51,330	\$ 42,984	\$ 94,314
Amortización	<u>(6,018)</u>	<u> </u>	<u>(6,018)</u>	<u> </u>	<u>(6,018)</u>
Al 31 de diciembre de 2016	<u>\$ 45,312</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 45,312</u>	<u>\$ 42,984</u>	<u>\$ 88,296</u>
Costo	\$609,901	\$8,960	\$618,861	\$381,103	\$ 999,964
Deterioro de crédito mercantil				(226,527)	(226,527)
Amortización	<u>(26,224)</u>	<u>(224)</u>	<u>(26,448)</u>	<u> </u>	<u>(26,448)</u>
Al 31 de diciembre de 2017	<u>\$583,677</u>	<u>\$8,736</u>	<u>\$592,413</u>	<u>\$154,576</u>	<u>\$ 746,989</u>

Los contratos de operación y las marcas son activos de vida definida y el crédito mercantil es de vida indefinida.

La amortización registrada en los resultados de 2017 y de 2016 asciende a \$20,430 y \$2,621.

Durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2017, La Entidad reconoció una pérdida por deterioro del crédito mercantil por \$226,527, la cual se registró en resultados en el rubro de "Otros ingresos" (véase Nota 20). La pérdida por deterioro corresponde a la UGE del Campo de Golf El Camaleón. La pérdida por deterioro refleja una disminución en el valor recuperable de esta UGE debido a sus continuas pérdidas de operación.

Al 31 de diciembre de 2017 no se han reconocido reversas por pérdidas por deterioro.

Nota 11 - Instrumentos financieros por categoría:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>Efectivo y cuentas por cobrar</u>	<u>Efectivo y cuentas por cobrar</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 3,629,998	\$ 4,913,086
Clientes y documentos por cobrar (no incluye impuestos por recuperar ni anticipos a proveedores)	247,195	41,482
Partes relacionadas	<u>60,437</u>	<u>40,729</u>
	<u>\$ 3,937,630</u>	<u>\$ 4,995,297</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>Pasivos financieros a costo amortizado</u>	<u>Pasivos financieros a costo amortizado</u>
Préstamos bancarios	\$ 4,323,596	\$ 1,279,527
Pasivo por acciones preferentes redimibles		225,284
Proveedores	177,694	8,100
Partes relacionadas	<u>185,362</u>	
	<u>\$ 4,686,652</u>	<u>\$ 1,512,911</u>
	<u>Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados</u>	
Pasivo por opción de compra de participación no controladora	<u>\$ 1,048,153</u>	

Nota 12 - Cuentas por pagar y gastos acumulados:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Gastos acumulados a corto plazo	\$ 37,495	\$ 22,899
Gastos acumulados *	135,477	43,932
Impuesto al valor agregado por pagar	131,525	
Honorarios	84,701	1,391
Impuestos por pagar	52,949	7,113
Otras cuentas por pagar	<u>133,561</u>	<u>26,561</u>
	<u>\$ 575,708</u>	<u>\$ 101,896</u>

* Incluye gastos de teléfonos, gas, energía eléctrica, comisiones y uniformes, entre otros.

El saldo de gastos acumulados a corto plazo se integra como sigue:

	<u>Saldo al 31 de diciembre de 2016</u>	<u>Adquisición de negocios</u>	<u>Incrementos</u>	<u>Cancelaciones</u>	<u>Saldo al 31 de diciembre de 2017</u>
Demandas laborales	\$ 9,120				\$ 9,120
Otras provisiones	<u>13,779</u>	<u>\$ 37,328</u>	<u>\$ 28,375</u>	<u>(\$ 51,107)</u>	<u>28,375</u>
	<u>\$ 22,899</u>	<u>\$ 37,328</u>	<u>\$ 28,375</u>	<u>(\$ 51,107)</u>	<u>\$ 37,495</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

Nota 13 - Préstamos bancarios:

La Entidad tiene los siguientes préstamos bancarios contratados:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
a. Crédito contratado con Metropolitan Life Insurance Company (Metlife)		\$ 1,058,908
b. Línea de crédito contratada con Metlife		220,619
c. Crédito sindicado con garantía hipotecaria contratado con Caixabank, S. A. y Banco Inbursa, S. A.	\$ 1,246,807	
d. Préstamo con garantía hipotecaria contratado con Caixabank, S. A.	1,267,818	
e. Préstamo con garantía hipotecaria contratado con BBVA Bancomer, S. A.	351,095	
f. Crédito sindicado mercantil con garantía hipotecaria contratado con Banco de Sabadell, S. A.	375,883	
g. Crédito simple con garantía hipotecaria contratado con Bancomext, S. N. C.	<u>1,081,993</u>	<u> </u>
	4,323,596	1,279,527
Menos - Porción a plazo menor de un año	<u>(350,049)</u>	<u>(1,279,527)</u>
Porción a largo plazo de los préstamos bancarios	<u>\$ 3,973,547</u>	<u>\$ -</u>
a. Crédito contratado con Metlife el 15 de mayo de 2013 por Dls.53,000 (Dls.51,244 al 31 de diciembre de 2016) con vencimiento al 1 de junio de 2018 y causa intereses a una tasa fija del 5% anual y línea de crédito contratada con Metlife por Dls.11,000 (Dls.10,676 al 31 de diciembre de 2016) con vencimiento al 1 de junio de 2018 y causa intereses a la tasa Libor más 450 puntos básicos.		
El valor razonable del préstamo y de la línea de crédito al 31 de diciembre de 2016 asciende a \$1,330,677. El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en flujos descontados.		
El 16 de febrero de 2017, la Entidad liquidó la totalidad del crédito y de la línea de crédito contratados con Metlife, razón por la cual al 31 de diciembre de 2016 se presentan en el pasivo a corto plazo en el estado consolidado de situación financiera.		
b. Crédito sindicado con Caixabank, S. A. y Banco Inbursa, S. A. por Dls.65,000, el cual fue dispuesto el 1 de marzo de 2017, con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del Hotel Four Seasons de la Ciudad de México. El vencimiento del préstamo es el 24 de noviembre de 2023 y causa intereses trimestrales a la tasa Libor más 4.0 puntos. Al 31 de diciembre de 2017, el saldo del préstamo es de Dls.63,700.		
El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2017 asciende a Dls.55,645. El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 6.07% anual.		
c. El 21 de septiembre de 2016 Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V. contrató un préstamo con Caixabank, S. A. por Dls.70,000, con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del Hotel Fairmount Mayakoba y con la prenda de las acciones de la Compañía, con vencimiento el 20 de marzo de 2022. La tasa de interés pactada es Libor a tres meses más 2.5 puntos. Al 31 de diciembre de 2017, el saldo del préstamo es de Dls.64,947.		

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2017 asciende a Dls.56,141. El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 4.57% anual.

- d. Préstamo otorgado a Islas de Mayakoba, S. A. de C. V. por Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (BBVA España) por Dls.71,223 en julio de 2005, con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del Hotel Rosewood Mayakoba y con la prenda de las acciones de la Compañía, con vencimiento el 15 de junio de 2017. El préstamo devenga intereses a la tasa Libor más un margen que incluye corretaje, gastos y comisiones. El 11 de diciembre de 2012, BBVA España anunció la cesión del 100% del saldo del préstamo a BBVA Bancomer, S. A. En marzo de 2015 se celebró un contrato de novación modificativa no extintiva en el cual se extiende el vencimiento del préstamo hasta marzo de 2025, bajo las mismas condiciones. Al 31 de diciembre de 2017 el saldo del préstamo es de Dls.17,873.

El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2017 asciende a Dls.16,009. El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 5.47% anual.

- e. Contrato de crédito sindicado mercantil otorgado a Mayakoba Thai, S. A. de C. V. por Banco Sabadell, S. A. por Dls.105,800, con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del Hotel Banyan Tree Mayakoba y con la prenda de las acciones de la Compañía, con vencimiento el 26 de julio de 2019. La tasa de interés se calcula por la adición de la tasa Libor al margen. Al 31 de diciembre de 2017, el saldo del préstamo es de Dls.19,046.

El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2017 asciende a Dls.18,368. El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 3.95% anual.

- f. Crédito simple con garantía hipotecaria sobre los inmuebles del Hotel Andaz Mayakoba, otorgado por Bancomext, S. N. C. a Hotel Hoyo Uno, S. A. de C. V. por Dls.55,000, a una tasa de interés Libor a tres meses más 4.5 puntos con vencimiento en 2032. Al 31 de diciembre de 2017 el saldo del préstamo es de Dls.54,825.

El valor razonable del préstamo bancario al 31 de diciembre de 2017 asciende a Dls.46,999. El cálculo del valor razonable corresponde al nivel 2, dentro de la jerarquía establecida para valor razonable, basado en flujos descontados. La tasa de interés efectiva es del 5.87% anual.

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, la Entidad ha cumplido con todas las obligaciones de hacer y de no hacer derivadas de los préstamos bancarios.

Nota 14 - Pasivo por acciones preferentes redimibles:

Con fecha 15 de mayo de 2013 se celebró un convenio de accionistas de acciones preferentes entre Vertex y la Entidad, que se plasmó en los estatutos de Inalmex, misma que emitió 139,275,706 acciones preferentes a cambio de \$177,836.

Debido a que Vertex no ejerció la opción de convertir sus acciones preferentes en acciones ordinarias representativas del capital social de Inalmex, como se menciona en la Nota 1, la Entidad, con fecha 30 de octubre de 2017, ejerció su derecho de compra a través de la adquisición del 100% de las acciones preferentes de Vertex en Inalmex. El monto de la contraprestación ascendió a Dls.20,897 equivalentes a \$405,577.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

En esta misma fecha, en Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, se acordó llevar a cabo la fusión de Inalmex como sociedad fusionante con Vertex como sociedad fusionada, mediante la celebración de un convenio de fusión.

Nota 15 - Instrumentos financieros derivados:

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

<u>Instrumento</u>	<u>Compañía</u>	<u>Monto</u>	<u>Tasa fija</u>	<u>Tasa variable</u>	<u>Vencimiento</u>
Swap de tasa de interés	Mayakoba Thai	Dls. 4,141	5.652%	1.3457%	Julio de 2019
Swap de tasa de interés	Mayakoba Thai	7,690	5.652%	1.3457%	Julio de 2019
Swap de tasa de interés	Islas de Mayakoba	12,149	3.890%	Libor	Diciembre de 2025
Swap de tasa de interés	Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	62,452	1.317%	0.8571%	Marzo de 2022
Swap de tasa de interés	Inalmex	16,000	2.323%	Libor	Noviembre de 2023
Swap de tasa de interés	Inalmex	36,000	2.323%	Libor	Noviembre de 2023

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

Nota 16 - Beneficios a los empleados:

La obligación por beneficios definidos (OBD) al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, ascendió a \$5,627 y \$2,772, respectivamente. El movimiento en la OBD durante el año es como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Al 1 de enero	\$2,772	\$2,564
Incremento a través de adquisición de negocios	2,497	
Costo del servicio corriente	1,051	213
Costo de interés	345	135
Remediciones:		
Por cambios en supuestos financieros	(356)	6
Pagos con cargo a la provisión	<u>(682)</u>	<u>(146)</u>
Al 31 de diciembre	<u>\$5,627</u>	<u>\$2,772</u>

El Costo Neto del Periodo (CNP) registrado en el rubro de gastos de operación en el estado consolidado de resultados integrales, se muestra a continuación:

	<u>Año que terminó el</u> <u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Costo del servicio corriente	\$1,266	\$213
Costo de interés	<u>177</u>	<u>135</u>
Total CNP	<u>\$1,443</u>	<u>\$348</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

Las principales hipótesis actuariales utilizadas, expresadas en términos absolutos, son como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
<u>Concepto</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Tasa de descuento nominal utilizada para reflejar el valor presente de las obligaciones	7.00%	7.00%
Tasa de incremento nominal en los niveles de sueldos futuros	5.00%	4.50%
Tasa de incremento del salario mínimo	4.00%	4.00%
Vida laboral promedio remanente de los trabajadores	9 años	9 años

El análisis de sensibilidad se presenta a continuación:

	<u>Actual</u>	<u>Decremento</u>	<u>Aumento</u>
Tasa de descuento	7.00%	6.50%	7.50%
Obligación por beneficios definidos	\$ 5,627	\$ 5,781	\$ 5,480

Nota 17 - Saldos y operaciones con partes relacionadas:

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

	<u>31 de diciembre de</u>	
<u>Por cobrar:</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activos Turísticos de México, S. A. P. I. de C. V., afiliada		\$ 40,000
Huaribe, S. A. de C. V., parte relacionada	\$ 33,335	
OHLDM, S. A. de C. V., parte relacionada	20,031	
Otras partes relacionadas	<u>7,071</u>	<u>729</u>
	<u>\$ 60,437</u>	<u>\$ 40,729</u>
<u>Por pagar:</u>		
Huaribe, S. A. de C. V., parte relacionada	\$ 67,270	
OHL Desarrollos S. L. (España), parte relacionada	68,004	
OHLDM, S. A. de C. V., parte relacionada	43,594	
Otras partes relacionadas	<u>6,494</u>	
	<u>\$ 185,362</u>	

b. Las principales operaciones celebradas con partes relacionadas corresponden a:

	<u>Año que terminó el</u> <u>31 de diciembre de</u>	
<u>Gastos:</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Remuneraciones al personal clave de la gerencia	\$ 53,815	\$ 10,619
Servicios administrativos	1,155	1,422

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

	<u>Año que terminó el 31 de diciembre de</u>	
<u>Otras transacciones:</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Adquisición de terrenos del proyecto Mandarin *		714,339
Inversiones realizadas en el Hotel One & Only Mandarin *		81,368
Costo de la ampliación de la playa Mayakoba **	55,592	
Marketing	9,573	

* Como se menciona en la Nota 1, el 13 de junio y el 11 de noviembre de 2016, la Entidad adquirió un terreno en donde se está llevando a cabo la construcción del Hotel One & Only Mandarin, más las inversiones realizadas en el proyecto, así como un terreno en donde se llevará a cabo la construcción del Hotel Rosewood Mandarin.

** Costo incurrido al 31 de diciembre de 2017 en la ampliación de la playa Mayakoba.

Nota 18 - Capital contable:

Al 1 de enero de 2016, el capital fijo de la Entidad se integraba por 93,100,328 acciones nominativas de la Serie "A", ordinarias y sin expresión de valor nominal con un valor de \$1,159,283, las cuales incluyen 22,455,450 acciones ordinarias con un valor de \$340,400, que no fueron suscritas y pagadas en la Oferta Pública del 5 de noviembre de 2015.

Con fecha 13 de enero de 2016 los accionistas de la Entidad celebraron una Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, mediante la cual se acordó cancelar las 22,455,450 acciones nominativas de la Serie "A", ordinarias y sin expresión de valor nominal, representativas del capital social fijo, que no fueron suscritas y pagadas en la Oferta Pública del 5 de noviembre de 2015, con un valor de \$340,400. Adicionalmente de los \$451,000 provenientes del aumento de capital social, recibidos como resultado de la Oferta Pública, se separó la cantidad de \$183,079 por concepto de prima en suscripción de acciones.

Con fecha 27 de junio de 2016 los accionistas de la Entidad celebraron una Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas, mediante la cual se llevaron a cabo los siguientes acuerdos:

- Incrementar el capital social en su parte variable mediante la capitalización de una cuenta por pagar que la Entidad tenía con Actur por \$330,383, derivado de la aportación de un terreno e inversiones realizadas en el mismo para la construcción de un hotel de lujo (véase Nota 17). El incremento de capital se llevó a cabo mediante la emisión de 21,383,973 acciones nominativas, ordinarias y sin expresión de valor nominal de la Serie "A", con un valor de \$192,455, más una prima en suscripción de acciones de \$137,927.
- Reclasificar el capital social de la Entidad mediante la conversión de las 21,383,973 acciones representativas de la parte variable del capital social en acciones representativas del capital fijo sin derecho a retiro.
- Llevar a cabo una Oferta Pública de sus acciones en México a través de la Bolsa Mexicana de Valores y/o en otros mercados del extranjero, de acuerdo a la legislación aplicable.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

- iv. Aumentar la parte fija del capital social en la cantidad de \$1,507,281, mediante la emisión de hasta 167,475,728 acciones nominativas de la Serie “A”, ordinarias y sin expresión de valor nominal de la Serie “A”, representativas de la parte fija del capital social de la Entidad. En este sentido, la Entidad inscribió la totalidad de las acciones en el Registro Nacional de Valores que mantiene la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
- v. Las acciones que no sean suscritas y pagadas en la Oferta Pública serán canceladas o permanecerán en la tesorería de la Entidad.
- vi. Se aprobó la adopción de la modalidad de Sociedad Anónima Bursátil por parte de la Entidad, sujeta a que se efectúe y liquide la Oferta Pública.

Con fecha 12 de julio de 2016, la Entidad llevó a cabo la Oferta Pública de colocación de acciones a través de la Bolsa Mexicana de Valores, mediante la cual se obtuvieron recursos por \$1,312,505, neto de los gastos de colocación y de impuestos, emitiéndose para tales efectos 86,629,831 acciones equivalentes a \$779,668 que se reconocieron como capital social de la Entidad y una prima en suscripción de acciones de \$558,762.

Con fecha 15 de noviembre de 2016 los accionistas de la Entidad celebraron una Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas, mediante la cual se llevaron a cabo los siguientes acuerdos:

- i. La cancelación de 80,845,897 acciones, Serie A, nominativas, ordinarias, representativas de la parte fija del capital social que no fueron colocadas en la Oferta Pública del 12 de julio de 2016.
- ii. Incrementar el capital social en su parte variable por hasta \$3,500,000, aclarando que el valor de suscripción de cada acción sería a su valor nominal teórico, es decir a \$9 pesos por acción, el cual se consideraría como valor de aportación al capital social y cualquier cantidad que se reciba en exceso de \$9 pesos sería recibida por la Entidad por concepto de prima en suscripción de acciones. De esta manera la Entidad destinaría \$2,038,835 como aumento de su capital variable mediante la emisión de 226,537,217 acciones ordinarias, comunes, nominativas, con pleno derecho a voto, Serie “B”, sin expresión de valor nominal, y \$1,461,165 por concepto de prima en suscripción de acciones.
- iii. Se aprueba la adquisición del Terreno RM cuyo precio de adquisición es de \$465,325. Esta adquisición fue pagada mediante la capitalización de un pasivo a cargo de Actur.

Con fechas 7 y 14 de diciembre de 2016, los accionistas de la Entidad llevaron a cabo las aportaciones de capital a que hace referencia la Asamblea del 15 de noviembre de 2016 por \$3,449,426, por lo que el capital social efectivamente pagado ascendió a \$2,009,374 que corresponden a 223,263,812 acciones ordinarias, comunes, nominativas y una prima en suscripción de acciones de \$1,440,052, quedando pendientes de suscribir y pagar 3,273,405 acciones.

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

- i. La cancelación de 3,273,405 acciones Serie “B”, las cuales corresponden al capital social suscrito no exhibido al 31 de diciembre de 2016.
- ii. Convertir las 223,263,812 acciones ordinarias, nominativas de la Serie “B”, representativas de la parte variable del capital social, en acciones representativas del capital fijo sin derecho a retiro.
- iii. Llevar a cabo una Oferta Pública de sus acciones en México a través de la Bolsa Mexicana de Valores, de acuerdo con la legislación aplicable.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

- iv. Aumentar la parte fija del capital social en la cantidad de \$1,800,900, mediante la emisión de hasta 200,000,000 acciones nominativas de la Serie “A”, representativas de la parte fija del capital social de la Entidad.

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

Después de los movimientos anteriores, el capital social fijo de la Entidad al 31 de diciembre de 2017 se integra por 602,022,494 acciones nominativas de la Serie “A”, ordinarias y sin expresión de valor nominal, con un valor de \$5,418,202, como se muestra a continuación:

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

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

Al 1 de enero de 2016	70,644,878
Acciones emitidas a través de Oferta Pública	86,629,831
Acciones emitidas por aumento de capital	<u>244,647,785</u>
Al 31 de diciembre de 2016	401,922,494
Acciones emitidas a través de Oferta Pública	<u>150,890,000</u>
Al 31 de diciembre de 2017	<u>552,812,494</u>

En los periodos terminados el 31 de diciembre de 2017 y de 2016 se incurrieron en gastos de emisión, colocación y registro de acciones por \$99,757 y \$25,925, respectivamente, los cuales fueron aplicados al capital contable, netos de impuestos, los cuales se presentan en el rubro de Otras cuentas de capital social.

La utilidad del ejercicio está sujeta a la disposición legal que requiere que, cuando menos, un 5% de la utilidad de cada ejercicio sea destinada a incrementar la reserva legal hasta que esta sea igual a la quinta parte del importe del capital social pagado.

Los dividendos que se paguen estarán libres del ISR si provienen de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN). Los dividendos que excedan de la CUFIN y de la CUFINRE causarán un impuesto equivalente al 42.86%. El impuesto causado será a cargo de la Entidad y podrá acreditarse contra el ISR del ejercicio o el de los dos ejercicios inmediatos siguientes. Los dividendos pagados que provengan de utilidades previamente gravadas por el ISR no estarán sujetos a ninguna retención o pago adicional de impuestos.

A partir de 2014, la Ley del ISR establece un impuesto adicional del 10% por las utilidades generadas a partir de 2014 a los dividendos que se distribuyan a residentes en el extranjero y a personas físicas mexicanas. Asimismo, la Ley del ISR otorga un estímulo fiscal a las personas físicas residentes en México que se encuentren sujetas al pago adicional del 10% sobre los dividendos o utilidades distribuidos, siempre y cuando se cumplan ciertos requisitos.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

Durante 2017 se recibieron aumentos de capital de la participación no controladora por \$66,438, así como una disminución de capital social por \$12,000.

Nota 19 - Gastos operativos no recurrentes:

Los gastos operativos no recurrentes clasificados por naturaleza se integran como sigue:

	<u>Año que terminó el 31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Honorarios de asesores *		\$ 3,563
Gastos de emisión de acciones no capitalizables	\$ 13,455	4,809
Gastos de adquisición de negocios **	23,080	15,979
Otros gastos no recurrentes	<u>20,577</u>	<u>5,676</u>
Total	<u>\$57,112</u>	<u>\$30,027</u>

* Corresponde a honorarios de asesores relacionados con el proceso de remodelación del Hotel Four Seasons de la Ciudad de México y a honorarios de asset management.

** Este rubro incluye los gastos efectuados en la adquisición del Proyecto Mayakoba. Véase Nota 1.

Nota 20 - Otros ingresos (gastos):

Los otros ingresos (gastos) se integran como sigue:

	<u>Año que terminó el 31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Resultado por compras ventajosas en combinación de negocios (Nota 1)	\$ 984,581	
Resultado por compra de acciones preferentes (Nota 1)	(233,604)	
Deterioro del crédito mercantil (Nota 1)	(226,527)	
Cancelación de provisiones	7,547	\$ 415
Otros ingresos	<u>20,057</u>	<u>1,486</u>
	<u>\$ 552,054</u>	<u>\$1,901</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

Nota 21 - Conciliación de la deuda:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Deuda al 1 de enero	\$ 1,279,527	\$ 1,063,761
Obtención de préstamos bancarios	1,283,008	36,355
Préstamos provenientes de combinación de negocios	3,342,296	
Intereses devengados	231,878	69,859
Pagos de préstamos	(1,528,004)	(27,572)
Intereses pagados	(226,494)	(69,859)
Amortización de costos de apertura	(32,835)	
Fluctuación cambiaria de los préstamos bancarios no realizada	<u>(25,780)</u>	<u>206,983</u>
Deuda al 31 de diciembre	<u>\$ 4,323,596</u>	<u>\$ 1,279,527</u>

Nota 22 - Análisis de costos de financiamiento:

Los costos de financiamiento se integran como sigue:

	<u>Año que terminó el</u> <u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Costos financieros:</u>		
Intereses y costos financieros	\$ 231,878	\$ 69,859
Costo financiero de las acciones preferentes	<u>19,888</u>	<u>35,148</u>
	251,766	105,007
Pérdida cambiaria	<u>906,847</u>	<u>438,352</u>
	<u>\$ 1,158,613</u>	<u>\$ 543,359</u>
<u>Ingresos financieros:</u>		
Intereses ganados	\$ 39,114	\$ 9,063
Utilidad cambiaria	<u>601,767</u>	<u>464,247</u>
	<u>\$ 640,881</u>	<u>\$ 473,310</u>
Costo de financiamiento - Neto	<u>\$ 517,732</u>	<u>\$ 70,049</u>

Nota 23 - Impuestos a la utilidad:

Al 31 de diciembre de 2017 la Entidad y sus subsidiarias determinaron utilidades fiscales de \$890,082 contra las cuales se aplicaron pérdidas fiscales pendientes de amortizar por \$832,067 y obtuvieron pérdidas fiscales por \$748,438 (pérdidas fiscales de \$424,085 y utilidades fiscales de \$108,605 contra las cuales se aplicaron pérdidas pendientes de amortizar por \$12,365 en 2016). El resultado fiscal difiere del contable, principalmente por aquellas partidas que en el tiempo se acumulan y se deducen de manera diferente para fines contables y fiscales, por el reconocimiento de los efectos de la inflación para fines fiscales, así como de aquellas partidas que sólo afectan el resultado contable o el fiscal del año.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

La provisión para impuestos a la utilidad se analiza como se muestra a continuación:

	<u>Año que terminó el</u> <u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
ISR causado	\$ 19,488	\$ 44,578
ISR diferido	<u>(85,729)</u>	<u>(25,705)</u>
Total	<u>(\$ 66,241)</u>	<u>\$ 18,873</u>

El saldo de impuestos diferidos se integra como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Impuesto diferido activo</u>		
Impuesto diferido activo que se recuperará después de 12 meses	\$ 691,378	\$ 71,016
Impuesto diferido activo que se recuperará dentro de 12 meses	<u>171,621</u>	<u>15,655</u>
	<u>862,999</u>	<u>86,671</u>
<u>Impuesto diferido pasivo</u>		
Impuesto diferido pasivo que se pagará después de 12 meses	(1,803,912)	(300,868)
Impuesto diferido pasivo que se pagará dentro de 12 meses	<u>(21,244)</u>	<u>(12,426)</u>
	<u>(1,825,156)</u>	<u>(313,294)</u>
Impuesto diferido pasivo - Neto	<u>(\$ 962,157)</u>	<u>(\$ 226,623)</u>

El movimiento de impuestos diferidos es el siguiente:

	<u>Año que terminó el</u> <u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Al 1 de enero	(\$ 226,623)	(\$ 247,733)
Abono al estado consolidado de resultados	85,729	21,110
Impuesto diferido de la combinación de negocios (Nota 1)	<u>(821,263)</u>	<u> </u>
Al 31 de diciembre	<u>(\$ 962,157)</u>	<u>(\$ 226,623)</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

Las principales diferencias temporales sobre las que se reconoció impuestos diferidos se analizan a continuación:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	(\$ 6,013,041)	(\$ 1,002,893)
Pagos anticipados	(70,812)	(41,420)
Anticipos de clientes	319,276	6,830
Pérdidas fiscales por amortizar	2,304,596	236,719
Provisiones de gastos	248,840	44,110
Participación de los trabajadores en las utilidades	3,370	1,044
Reserva para cuentas incobrables	<u>581</u>	<u>199</u>
	(3,207,190)	(755,411)
Tasa de ISR aplicable	<u>30%</u>	<u>30%</u>
Impuesto diferido pasivo - Neto	<u>(\$ 962,157)</u>	<u>(\$ 226,623)</u>

El movimiento en el impuesto diferido activo y pasivo durante el año, sin tener en cuenta la compensación de los saldos de la misma jurisdicción fiscal, es como se muestra a continuación:

	<u>Al 31 de diciembre de 2016</u>	<u>Movimiento del año</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2017</u>
Provisiones de gastos	\$ 15,282	\$ 59,370	\$ 74,652
Pérdidas fiscales por amortizar	71,016	620,362	691,378
Anticipos de clientes		95,782	95,782
Participación de los trabajadores en las utilidades	313	698	1,011
Reserva para cuentas incobrables	<u>60</u>	<u>116</u>	<u>176</u>
Impuesto diferido activo	<u>86,671</u>	<u>776,328</u>	<u>862,999</u>
Inmuebles, mobiliario y equipo	(300,868)	(568,155)	(869,023)
Efecto de la combinación de negocios		(821,263)	(821,263)
Efecto por conversión de monedas extranjeras		(113,626)	(113,626)
Pagos anticipados	<u>(12,426)</u>	<u>(8,818)</u>	<u>(21,244)</u>
Impuesto diferido pasivo	<u>(313,294)</u>	<u>(1,511,862)</u>	<u>(1,825,156)</u>
Impuesto diferido pasivo - Neto	<u>(\$ 226,623)</u>	<u>(\$ 735,534)</u>	<u>(\$ 962,157)</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

	Al 31 de diciembre de <u>2015</u>	Movimiento del año	Al 31 de diciembre de <u>2016</u>
Provisiones de pasivo	\$ 14,099	\$ 1,183	\$ 15,282
Pérdidas fiscales por amortizar	32,693	38,323	71,016
Participación de los trabajadores en las utilidades	129	184	313
Reserva para cuentas incobrables	<u>54</u>	<u>6</u>	<u>60</u>
Impuesto diferido activo	<u>46,975</u>	<u>39,696</u>	<u>86,671</u>
Inmuebles, mobiliario y equipo	(293,514)	(7,354)	(300,868)
Pagos anticipados	<u>(1,194)</u>	<u>(11,232)</u>	<u>(12,426)</u>
Impuesto diferido pasivo	<u>(294,708)</u>	<u>(18,586)</u>	<u>(313,294)</u>
Impuesto diferido pasivo - Neto	<u>(\$ 247,733)</u>	<u>\$ 21,110</u>	<u>(\$226,623)</u>

Al 31 de diciembre de 2017, la Entidad mantiene pérdidas fiscales por un total de \$3,255,411, cuyo derecho a ser amortizadas contra utilidades futuras caduca como se muestra a continuación:

<u>Año de la pérdida</u>	<u>Importe actualizado</u>	<u>Año de caducidad</u>
2008	\$ 418,947	2018
2009	180,138	2019
2010	109,979	2020
2011	874,876	2021
2012	4,949	2022
2013	187,015	2023
2014	21,591	2024
2015	130,808	2025
2016	451,651	2026
2017	<u>875,457</u>	2027
	<u>\$3,255,411</u>	

La Entidad creó una reserva por \$950,815 al 31 de diciembre de 2017 (\$1,160,00 en 2016), debido a que no se tiene la certeza de que se generarán utilidades fiscales futuras suficientes para amortizar la totalidad de las pérdidas fiscales.

Nota 24 - Participación de los Trabajadores en las Utilidades (PTU):

La Entidad a través de sus subsidiarias está sujeta al pago de la PTU, la cual se calcula aplicando los procedimientos establecidos por la LISR.

En 2017 la Entidad a través de sus subsidiarias determinó una PTU de \$3,370 (\$1,015 en 2016), la cual se encuentra reconocida dentro de los gastos de operación. La base gravable de PTU difiere del resultado contable, debido principalmente a las diferencias en el tiempo en que algunas partidas se acumulan o deducen para efectos contables y para efectos de PTU, así como por aquellas partidas que sólo afectan el resultado contable o de PTU del año.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

Nota 25 - Contingencias:

Durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y de 2016, la Entidad y sus subsidiarias se encuentran involucradas en varios juicios y reclamaciones laborales derivados del curso normal de sus operaciones, por los cuales han reconocido una provisión de \$9,120 en ambos años, la cual se encuentra registrada en el rubro de cuentas por pagar y gastos acumulados.

Nota 26 - Utilidad (pérdida) por acción:

La utilidad (pérdida) básica por acción se calcula dividiendo la utilidad (pérdida) atribuible a los accionistas de la Entidad entre el promedio ponderado de acciones en circulación en el periodo contable, excluyendo las acciones comunes adquiridas por la Entidad y mantenidas como acciones en Tesorería.

La utilidad (pérdida) por acción diluida se calcula ajustando el promedio ponderado del número de acciones ordinarias en circulación para asumir la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente dilutivas. Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, la Entidad no tiene acciones comunes potencialmente dilutivas.

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

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2017	2016
Utilidad (pérdida) neta del año	\$ 59,135	(\$ 25,279)
Promedio ponderado de las acciones comunes en circulación	501,551,234	150,560,684
Utilidad (pérdida) por acción básica y diluida	\$ 0.12	(\$ 0.16)

Nota 27 - Autorización de la emisión de los estados financieros consolidados:

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 26 de febrero de 2018, por los funcionarios con poder legal que firman los estados financieros y sus notas, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea de Accionistas.

Nota 28 - Eventos posteriores:

El 19 de enero de 2018, la Entidad celebró un Contrato de Compraventa con Obrascón Huarte 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 los activos del Entorno Mayakoba que no fueron adquiridos por la Entidad en la adquisición inicial de abril de 2017, y ii) otros activos relacionados con el complejo y los hoteles objeto de la adquisición inicial, que incluyen: a) la adquisición de un terreno de aproximadamente 27 has. con frente de playa (el Terreno Mayakoba); b) el Pueblito, un centro de actividades comunes del Entorno Mayakoba, y c) la Marina Mayakoba (conjuntamente el Componente Minoritario y Activos Relacionados)

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

Como es común en este tipo de operaciones, la consumación de la transacción está sujeta al cumplimiento de diversas condiciones, incluidas la conclusión de un due-diligence satisfactorio para la Entidad de los activos relacionados, la obtención de autorizaciones gubernamentales y consentimientos de terceros, entidades financieras y operadores hoteleros, entre otros.

El precio a pagar por la adquisición del Componente Minoritario y Activos Relacionados ascendería aproximadamente a Dls. 57.2 millones.

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

Asimismo, como resultado del contrato celebrado el 19 de enero de 2018, se quedó sin efectos la opción de compra de la participación no controladora que se hace referencia en la Nota 1, reconociéndose en el capital contable de la Entidad una utilidad de \$257,396

Con fecha 23 de febrero de 2018, la Entidad celebró un Contrato de Compraventa con el Fiduciario del Fideicomiso 1058, con la comparecencia de Actur y Nayarasa, Fideicomisarios en primer lugar y partes relacionadas, respecto del Terreno Mandarin. El Terreno Mandarin es de aproximadamente 128.4 hectáreas y se encuentra ubicado dentro del desarrollo turístico "Mandarina".

El contrato de Compraventa del Terreno Mandarin fue celebrado entre partes relacionadas; en tal virtud, su celebración fue aprobada por los órganos corporativos correspondientes de la Entidad, incluyendo el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y el Consejo de Administración. El precio de compra pactado para el Terreno Mandarin fue la cantidad de Dls.53,178.

Derivado de la celebración de los contratos de compraventa del Terreno Mandarin, se generó una cuenta por cobrar respecto del pago del precio a Actur, a cargo de RLH, la cual se capitalizará en la Entidad mediante la suscripción de un aumento de capital social y prima en suscripción de acciones, extinguiéndose de esta manera la obligación del pago derivado del Contrato de Compraventa.

* * * * *