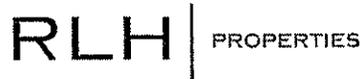


**PROSPECTO DEFINITIVO.** Los valores descritos en este prospecto han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que lleva la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Dichos valores no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos, a menos que sea permitido por la ley de otros países.

A handwritten mark or signature consisting of several overlapping lines, possibly representing the initials 'V' or 'Y', located in the bottom right corner of the page.

OFERTA PÚBLICA RESTRINGIDA PRIMARIA NACIONAL DE 29,768,977 ACCIONES ORDINARIAS, NOMINATIVAS, SIN EXPRESIÓN DE VALOR NOMINAL, DE LA SERIE "A" (CADA UNA, UNA "ACCIÓN" Y, EN CONJUNTO, LAS "ACCIONES") REPRESENTATIVAS DEL CAPITAL SOCIAL DE RLH PROPERTIES, S.A.P.I.B. DE C.V. ("RLH PROPERTIES", "RLH", LA "COMPAÑÍA" O LA "EMISORA").



RLH PROPERTIES, S.A.P.I.B. DE C.V.

MONTO TOTAL DE LA OFERTA PÚBLICA RESTRINGIDA: \$451,000,001.55 MONEDA NACIONAL

<b>Emisora:</b>	RLH Properties, S.A.P.I.B. de C.V.
<b>Tipo de oferta:</b>	Oferta pública restringida primaria nacional de suscripción y pago de acciones.
<b>Clave de pizarra:</b>	"RLH".
<b>Tipo de valor:</b>	Acciones ordinarias, Serie "A", nominativas, sin expresión de valor nominal, representativas de la parte fija del capital social de RLH Properties, las cuales confieren plenos derechos corporativos y patrimoniales.
<b>Denominación de la moneda de referencia en la que se realiza la Oferta Pública:</b>	Pesos, moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos.
<b>Precio de Colocación:</b>	\$15.15 por acción.
<b>Monto Total de la Oferta Pública:</b>	\$451,000,001.55.
<b>Número Total de Acciones colocadas en la Oferta Pública:</b>	29,768,977 acciones.
<b>Número de acciones representativas del capital social de RLH antes de la Oferta Pública:</b>	40,875,901 acciones.
<b>Número de acciones representativas del capital social de RLH después de la Oferta Pública suscritas y pagadas:</b>	70,644,878 acciones efectivamente suscritas y pagadas.
<b>Porcentaje del capital social que representan las Acciones efectivamente suscritas y pagadas en la Oferta Pública después de completada la misma:</b>	42.1%.
<b>Fecha de publicación del aviso de oferta pública:</b>	3 de noviembre de 2015.
<b>Fecha de la Oferta Pública:</b>	3 de noviembre de 2015.
<b>Fecha de cierre del libro:</b>	4 de noviembre de 2015.
<b>Fecha de registro en la Bolsa Mexicana de Valores ("BMV"):</b>	5 de noviembre de 2015.
<b>Fecha de publicación del aviso de colocación:</b>	5 de noviembre de 2015.
<b>Fecha de liquidación en la BMV:</b>	6 de noviembre de 2015.
<b>Recursos netos para RLH Properties:</b>	La Emisora obtuvo \$433,372,454.69 por concepto de recursos netos de la Oferta Pública. La Emisora pretende utilizar los recursos netos de la Oferta Pública en la forma descrita en la sección "Destino de los fondos". Los gastos relacionados con la Oferta Pública serán pagados con los recursos obtenidos por la Emisora con motivo de la Oferta Pública. Ver la sección "Gastos relacionados con la Oferta Pública".
<b>Oferta:</b>	La Emisora ofreció para suscripción y pago hasta 52,224,427 Acciones, en oferta pública restringida dirigida exclusivamente a inversionistas institucionales y calificados para girar instrucciones a la mesa (la "Oferta Pública"), a través de la BMV.  Las Acciones materia de la Oferta Pública se liquidarán en México, de conformidad con el contrato de colocación celebrado con Vector Casa de Bolsa, S.A. de C.V., como intermediario colocador (el "Intermediario Colocador").
<b>Posibles adquirentes:</b>	Las Acciones podrán ser adquiridas por inversionistas institucionales y calificados para girar instrucciones a la mesa.

**Régimen fiscal:**

El régimen fiscal vigente aplicable a la enajenación de acciones a través de la BMV para personas físicas y morales residentes en México y/o en el extranjero está previsto, entre otros, en los artículos 22, 56, 129, 161 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente. Los posibles adquirentes de las Acciones deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de la compra, la tenencia o la venta de las Acciones, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación particular.

**Depositario:**

Los títulos que amparan las Acciones materia de la Oferta Pública estarán depositados en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval").

**Limitaciones para la adquisición de las Acciones objeto de la Oferta Pública:**

Nuestros estatutos sociales establecen que cualquier adquisición de acciones que dé como resultado un número de acciones que, sumado a las acciones que integren la tenencia accionaria previa, directa o indirecta, del posible adquirente, dé como resultado un número igual o mayor a 10% del capital social de la Emisora o cualquier múltiplo de 10%, debe ser aprobado por nuestro Consejo de Administración. Cualquier adquisición o intento de adquisición de cualquier acción que pretenda realizar un competidor de la Compañía que resulte en una tenencia accionaria por encima del 5% del capital social, requerirá aprobación de nuestro Consejo de Administración. También se requerirá aprobación de nuestro Consejo de Administración para la celebración de convenios orales o escritos, independientemente de su denominación, que tengan como consecuencia la creación o adopción de mecanismos o acuerdos de asociación de voto, o de voto en concierto o en conjunto, que impliquen (i) un cambio en el control de la Emisora, (ii) la adquisición de una participación del 20% en el capital social de la Compañía, o (iii) una influencia significativa en la Compañía. Cualquier adquisición de acciones que requiera aprobación de nuestro Consejo de Administración conforme a nuestros estatutos sociales o acuerdo de voto celebrados sin la obtención de la autorización previa y por escrito favorable del Consejo de Administración, no otorgará derecho alguno para votar en asambleas de accionistas de la Emisora y no serán inscritas en el Libro de Registro de Acciones de la Compañía. Aquellas inscripciones realizadas en contravención a lo anterior serán canceladas, y la Compañía no reconocerá ni dará valor alguno a las constancias o listados a que se refiere el Artículo 290 de la Ley del Mercado de Valores ("LMV"), por lo que no demostrarán la titularidad de las acciones o acreditarán el derecho de asistencia a las asambleas de accionistas, lo que será responsabilidad del adquirente o grupo de adquirentes.

Lo anterior, sin perjuicio de que nuestro Consejo de Administración podrá acordar, entre otras cosas, las siguientes medidas: (i) la reversión de las operaciones realizadas, con mutua restitución entre las partes, cuando esto fuere posible y sin que ello contravenga las disposiciones de la LMV, o (ii) que sean enajenadas las acciones objeto de la adquisición a un tercero interesado aprobado por el Consejo de Administración, al precio mínimo de referencia que determine el Consejo de Administración.

Adicionalmente, en el supuesto que el Consejo de Administración autorice la adquisición de acciones planteada o la celebración del acuerdo de voto propuesto y dicha adquisición, operación o acuerdo de voto implique (i) la adquisición de una participación del 20% o mayor, (ii) un cambio de control, o (iii) la adquisición de influencia significativa, según se define en los propios estatutos sociales y en la legislación bursátil mexicana, no obstante que dicha autorización se hubiere concedido, la persona que pretenda adquirir las acciones en cuestión o celebrar el acuerdo de voto, deberá hacer una oferta pública de compra por el 100% menos una de las acciones en circulación, a un precio pagadero en efectivo no inferior del precio que resulte mayor de entre los siguientes: (i) el valor contable por cada acción, de acuerdo a los últimos estados financieros trimestrales aprobados por el Consejo de Administración y presentados a la CNBV o a la bolsa de valores de que se trate, o (ii) el precio de cierre por acción más alto respecto de operaciones en bolsa de valores, publicado en cualquiera de los 365 días anteriores a la fecha de la solicitud presentada o de autorización otorgada por el Consejo de Administración conforme a esta disposición, o (iii) el precio más alto pagado respecto de la compra de cualesquiera acciones, en cualquier tiempo, por la persona que, individual o conjuntamente, directa o indirectamente, tenga la intención de adquirir las acciones, o pretenda celebrar el acuerdo de voto, objeto de la solicitud autorizada por el Consejo de Administración, más en cada uno de dichos casos, una prima igual al 20%, respecto del precio por acción pagadero en relación con la adquisición objeto de solicitud, en el entendido que, el Consejo de Administración podrá incrementar o reducir, el monto de dicha prima, considerando la opinión de un banco de inversión de reconocido prestigio.

Si se llegaren a realizar adquisiciones de acciones o celebrar acuerdos de voto restringidos en términos de nuestros estatutos sociales sin observar el requisito de obtener la autorización previa y por escrito del Consejo de Administración de la Emisora (así como, en su caso, la realización de la oferta pública de compra de que se trate), las acciones materia de dichas adquisiciones o del acuerdo de voto (i) otorgarán al adquirente los derechos patrimoniales que derivan de la titularidad de las acciones en la

misma medida en que dichos derechos le correspondan al resto de las acciones representativas del capital social de la Emisora, y (ii) no otorgarán al adquirente derechos corporativos de clase alguna (incluyendo, sin limitación, el derecho de votar las acciones adquiridas, el derecho a solicitar se convoque a Asamblea de Accionistas y cualesquiera otros derechos que deriven de la titularidad de las acciones que no tengan contenido o no sean de naturaleza patrimonial).

Ver la sección "Estatutos sociales y otros convenios" para una descripción más detallada de las disposiciones de cambio de control aplicables.

**Condiciones:**

La Oferta Pública está sujeta a las condiciones suspensivas y resolutorias que se establecen en el contrato de colocación celebrado con el Intermediario Colocador. En el supuesto de que se cumpla o se deje de cumplir cualquiera de dichas condiciones, según sea el caso, la Oferta Pública podría quedar sin efecto y no realizarse. Ver la sección "Plan de distribución".

Las acciones representativas del capital social de RLH Properties se encuentran inscritas en el Registro Nacional de Valores (el "RNV") con el número 3516-1.90-2015-001 y son objeto de cotización en el listado de la BMV bajo la clave de pizarra "RLH". A partir de la fecha de registro en la BMV, las Acciones podrán ser objeto de intermediación en la BMV.

**INTERMEDIARIO COLOCADOR**



**Vector Casa de Bolsa, S.A. de C.V.**

La inscripción en el RNV no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia de la Emisora o la exactitud o veracidad de la información contenida en este Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, se hubieren realizado en contravención de las leyes.

Este Prospecto se encuentra disponible con el Intermediario Colocador y en las siguientes páginas de Internet: [www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx).

**LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS PROMOTORAS DE INVERSIÓN BURSÁTIL O "SAPIB" TIENEN DIFERENCIAS CON LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS BURSÁTILES O "SAB". LAS SAPIB NO ESTÁN OBLIGADAS A ADOPTAR EL MISMO GOBIERNO CORPORATIVO QUE RIGE A LAS SAB. ASIMISMO, EL REGLAMENTO INTERIOR DE LA BMV EXIGE A LAS SAPIB REQUISITOS DE LISTADO DISTINTOS DE LOS QUE EXIGE A LAS SAB. LOS INVERSIONISTAS DEBERÁN CONOCER LAS DIFERENCIAS QUE EXISTEN ENTRE LA SAPIB Y LA SAB, ASÍ COMO PONDERAR LOS RIESGOS DERIVADOS DE DICHAS DIFERENCIAS ANTES DE ADQUIRIR LAS ACCIONES. VER LA SECCIÓN "LA EMISORA - LEGISLACIÓN APLICABLE Y SITUACIÓN TRIBUTARIA - DIFERENCIAS ENTRE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS PROMOTORAS DE INVERSIÓN BURSÁTILES Y LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS BURSÁTILES".**

México, D.F., a 4 de noviembre de 2015.

Autorización para difusión CNBV 153/5903/2015, de fecha 30 de octubre de 2015

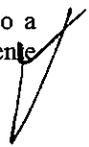
## ÍNDICE

INFORMACIÓN GENERAL.....	7
Información sobre la industria y el mercado.....	7
Declaraciones y proyecciones a futuro.....	8
Presentación de cierta información financiera y otra información.....	9
Glosario de términos y definiciones.....	12
Resumen ejecutivo.....	16
Resumen de información financiera y otra información.....	23
Factores de riesgo.....	27
Otros valores.....	46
Documentos de carácter público.....	47
LA OFERTA.....	48
Características de los valores.....	48
Destino de los fondos.....	53
Plan de distribución.....	54
Gastos relacionados con la oferta pública.....	56
Estructura de capital después de la oferta.....	57
Nombres de las personas con participación relevante en la oferta.....	59
Dilución.....	60
Información del mercado de valores.....	62
Formador de mercado.....	63
LA EMISORA.....	64
Historia y desarrollo de la Emisora.....	64
Descripción del negocio.....	67
Actividad Principal.....	67
Canales de distribución.....	70
Patentes, licencias, marcas y otros contratos.....	72
Principales clientes.....	76
Legislación aplicable y situación tributaria.....	76
Recursos humanos.....	80
Desempeño ambiental.....	81
Información del mercado.....	81
Estructura corporativa.....	94
Descripción de los principales activos.....	95
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.....	103
Acciones representativas del capital social.....	103
Dividendos.....	104
Programa de adopción al régimen de sociedad anónima bursátil.....	105
INFORMACIÓN FINANCIERA.....	115
Información financiera seleccionada.....	115
Descripción del Crédito.....	127
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera.....	128
ADMINISTRACIÓN.....	137
Auditores externos.....	137
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés.....	138
Estructura Organizacional, administradores y accionistas.....	138
Estatutos sociales y otros convenios.....	151
PERSONAS RESPONSABLES.....	164
ANEXOS.....	178

Anexo 1.	Estados Financieros.....	170
Anexo 2.	Opinión legal.....	171
Anexo 3.	Título que ampara las acciones de RLH Properties.....	172
Anexo 4.	Avalúo del Hotel.....	173
Anexo 5.	Avalúo del terreno materia del Contrato OOM.....	174
Anexo 6.	Resumen del Contrato OOM.....	175
Anexo 7.	Carta confirmando el importe invertido en el proyecto One & Only Mandarin al 30 de septiembre de 2015.....	177
Anexo 8.	Estados financieros auditados de Inalmex al 31 de diciembre de 2014 y 2013.....	178
Anexo 9.	Opinión del Comisario.....	179

**Ningún intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público, o cualquier otra persona, ha sido autorizado para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en este documento. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este documento deberá entenderse como no autorizada por RLH Properties, o por Vector Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Los anexos incluidos en este Prospecto forman parte integral del mismo.**

La información incluida en nuestra página de internet o aquella a la que puede tenerse acceso a través de nuestra página de internet, no es parte de este Prospecto, no está incorporada en el presente Prospecto y no debe usarse para tomar una decisión de inversión respecto de las Acciones.



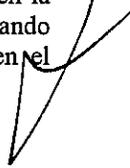
## INFORMACIÓN GENERAL

### Información sobre la industria y el mercado

La información de la industria y del mercado, así como cierta otra información estadística utilizada en este Prospecto, se obtuvo de publicaciones independientes de la industria, publicaciones gubernamentales, reportes emitidos por compañías independientes de investigación y publicaciones realizadas por terceros independientes, así como de consultores independientes. Asimismo, estas fuentes pueden utilizar definiciones del mercado relevante distintas a las que presentamos en el presente Prospecto. Creemos que estas fuentes son confiables y consideramos que hemos tenido el debido cuidado para asegurarnos que los hechos y estadísticas que se incluyen en este Prospecto son reproducciones confiables de dichas fuentes. Sin embargo, ni nosotros, ni el Intermediario Colocador, ni nuestros asesores o los asesores del Intermediario Colocador han verificado esa información de manera independiente y no podemos garantizar que dicha información sea correcta y completa, por lo que ni nosotros, ni el Intermediario Colocador ni nuestros asesores ni los asesores del Intermediario Colocador realizamos declaraciones sobre la veracidad de dicha información, la cual pudiera ser distinta a la información divulgada fuera de la jurisdicción correspondiente.

Algunos de los datos aquí contenidos son producto de nuestras estimaciones internas, de nuestra revisión de encuestas y estudios internos, así como de fuentes independientes. A pesar de que consideramos que estas estimaciones son correctas, no deberán basarse en las mismas puesto que pudieran contener información incierta.

Asimismo, hemos obtenido cierta información contenida en este Prospecto relacionada con nuestra industria y nuestra posición en la industria, con base en apreciaciones de nuestros consumidores y competidores. Estas apreciaciones se basan en nuestra experiencia en la industria, conversaciones con nuestros principales clientes y proveedores y nuestra propia investigación y análisis del mercado. No podemos asegurar la veracidad y exactitud de ninguna de dichas apreciaciones, las cuales pueden no ser indicadores de nuestra posición en la industria. La información relacionada con nuestra industria y nuestra posición en la industria se incluye para dar un panorama general sobre nuestra posición, pero pudiera ser imprecisa. Cuando utilicemos dichos análisis independientes, fuentes internas o estimaciones propias, así se señalará en el presente Prospecto.



## Declaraciones y proyecciones a futuro

Este Prospecto incluye declaraciones a futuro. Estas declaraciones aparecen en distintos lugares de este Prospecto e incluyen, sin limitación, declaraciones relacionadas con (i) proyecciones, predicciones, expectativas, estimaciones o resultados esperados de nuestro negocio, nuestra situación financiera, nuestro desempeño económico futuro, entre otras condiciones económicas generales, (ii) planes y objetivos incluyendo aquellos relacionados con nuestro desempeño financiero, operacional y de servicios, y (iii) presunciones sobre las declaraciones señaladas anteriormente y otras declaraciones similares relacionadas con temas que no son hechos históricos. Aquellas expresiones tales como “enfocado”, “anticipamos”, “esperamos”, “consideramos”, “podiera”, “estimamos”, “guía”, “pretende”, “podiera”, “plan”, “potencial”, “predecir”, “buscar”, “debiera”, “puede” o “podría”, así como otras palabras similares, se incluyen para identificar estimaciones y declaraciones a futuro, pero no son los medios exclusivos para identificar dichas declaraciones.

En general, hemos basado estas estimaciones y declaraciones a futuro en nuestras expectativas y proyecciones actuales sobre eventos futuros y tendencias financieras que afectan o pudieran afectar la situación financiera de nuestro negocio y nuestros resultados de operación. Sucesos futuros pudieran tener como resultado que nuestras predicciones, situación financiera y resultados de operación difieran materialmente de aquellos contenidos en declaraciones a futuro.

Las declaraciones a futuro contenidas en el presente Prospecto se encuentran completamente calificadas por los riesgos señalados en este Prospecto y por otros factores. Otros factores que podrían afectar nuestro negocio pudieran surgir de tiempo en tiempo y no es posible para nosotros predecir todos estos factores y no podemos calcular el impacto que dichos factores pudiera tener en nuestro negocio o la medida en la que cualquiera de dichos factores o combinación de factores pudieran tener resultados distintos a los descritos en las declaraciones a futuro aquí contenidas.

En caso de que se actualice uno o más de estos riesgos, incertidumbres u otros factores, o en caso de que algunas presunciones sean incorrectas, los resultados finales pudieran ser distintos a los descritos en el presente Prospecto según sean anticipados, esperados, estimados o calculados. Los posibles inversionistas deberán leer las secciones “Resumen ejecutivo”, “Factores de riesgo”, “Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera”, y “La Emisora” para tener una comprensión mayor de los factores que pudieran afectar nuestro desempeño, así como el desempeño del mercado en el que operamos.

En virtud de estos riesgos, incertidumbres y presunciones, los sucesos descritos en las declaraciones a futuro contenidas en el presente Prospecto pudieran ocurrir o no. Las declaraciones a futuro se expresan a la fecha del presente Prospecto y ni nosotros ni el Intermediario Colocador nos obligamos a actualizar las declaraciones a futuro aquí contenidas, ya sea como resultado de la existencia de nueva información, sucesos futuros o cualesquiera otros factores. A pesar de que consideramos que los planes, intenciones y expectativas contenidos o sugeridos en dichas declaraciones a futuro son razonables, no podemos asegurar que dichos planes, intenciones y expectativas se cumplan. Adicionalmente, no deberán interpretar aquellos sucesos o actividades anteriores como garantías que dichos sucesos continuarán sucediendo en el futuro. Todas aquellas declaraciones a futuro escritas, orales o electrónicas se encuentran totalmente calificadas por las disposiciones aquí contenidas. Los posibles inversionistas se encuentran prevenidos que deberán evitar confiar en estimaciones o declaraciones a futuro al momento de decidir invertir en nuestras Acciones.

## Presentación de cierta información financiera y otra información

RLH Properties, S.A.P.I.B. de C.V. es una sociedad tenedora de las acciones representativas del capital social de Inalmex, que es dueña (a través del Fideicomiso) del inmueble en donde se ubica el hotel Four Seasons de la Ciudad de México.

A menos que el contexto requiera lo contrario, todas las referencias contenidas en el presente Prospecto a “nuestra compañía”, “nosotros”, “nuestro” o cualquier otra expresión similar se refieren a la Emisora.

### Estados financieros

#### *Estados financieros consolidados auditados*

Este Prospecto incluye los estados consolidados de situación financiera de la Emisora al 31 de diciembre de 2014 y 2013, así como los estados consolidados de resultado integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo que les son relativos por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014 y por el periodo comprendido del 28 de febrero de 2013 (fecha de constitución de la Emisora) al 31 de diciembre de 2013 (incluyendo las notas a los mismos, los “Estados Financieros Consolidados Auditados”). Además, este Prospecto incluye los estados consolidados intermedios condensados de situación financiera de la Emisora al 30 de junio de 2014 y de 2015, así como los estados consolidados intermedios condensados de resultado integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo que le son relativos por los periodos de seis meses que terminaron el 30 de junio de 2015 y 2014 que fueron objeto de una revisión realizada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 (“ISRE 2410” por sus siglas en inglés) conocida como “Revisión del auditor independiente de estados financieros a fechas intermedias” (incluyendo las notas a los mismos, los “Estados Financieros Consolidados Intermedios”).

Los Estados Financieros Consolidados Auditados y la información financiera auditada incluida en este Prospecto están preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (las “NIIF”), emitidas por el *International Accounting Standards Board* y las interpretaciones emitidas por *International Financial Reporting Issues Committee*. Los Estados Financieros Consolidados Intermedios están preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 34, “Información Financiera Intermedia” (por sus siglas en inglés, la “IAS 34”) emitida por el *International Accounting Standards Board*.

Los Estados Financieros Consolidados Auditados, los Estados Financieros Consolidados Intermedios y la información contenida en los mismos no son indicativos de nuestros resultados de operación futuros o de nuestra situación financiera futura.

De conformidad con la Circular Única de Emisoras, a partir del 1 de enero de 2012, las sociedades mexicanas con valores listados en la BMV, deben preparar y presentar su información financiera de conformidad con las NIIF. Los Estados Financieros Auditados Anuales y los Estados Financieros Intermedios fueron preparados de conformidad con las NIIF.

A menos que se indique lo contrario, los términos que denotan partidas financieras corresponden a las partidas contenidas en los estados financieros que se adjuntan a este Prospecto.

#### *Estados financieros proforma*

El presente Prospecto contiene la información financiera proyectada o *proforma* no auditada de la Emisora al y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014 y para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2015 (los “Estados Financieros Proforma”). Los criterios que sirvieron de base para la compilación de la información financiera proforma se describen a mayor detalle en la nota 3 de los Estados Financieros Proforma. Los Estados Financieros Proforma se presentan en Pesos.

Nuestros Estados Financieros Proforma fueron preparados con base en los Estados Financieros Consolidados Auditados y los Estados Financieros Consolidados Intermedios y se basa en información

disponible y ciertas presunciones que consideramos razonables, sin embargo, dichas presunciones están sujetas a cambios y es posible que dichos cambios pudieran ser materiales. Nuestros Estados Financieros Proforma se presentan para fines informativos únicamente y no pretendemos que refleje los resultados operativos como si la aportación del terreno en donde se pretende construir el hotel One & Only Mandarin hubiera surtido efectos en la fecha de los Estados Financieros Proforma y tampoco representa una proyección de nuestros resultados operativos para periodos futuros o la situación financiera para cualquier fecha futura. La información financiera proforma debe ser leída de forma conjunta con los Estados Financieros Consolidados Auditados, los Estados Financieros Consolidados Intermedios, las notas de dichos estados financieros, y la sección “Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera” de este Prospecto.

Los potenciales inversionistas de las Acciones no deberán sobrevalorar, o depender de, la información financiera pro forma proporcionada, ya que la misma no necesariamente es indicativa de la posición financiera o de los resultados de la operación que hubiésemos obtenido por el periodo señalado y tampoco pretende representar nuestra posición financiera o estado de resultados en un futuro. La operación propuesta puede no ocurrir, o puede ocurrir en términos significativamente diferentes a aquellos contenidos en los Estados Financieros Proforma.

No tenemos identificadas tendencias, compromisos o acontecimientos, salvo aquellos descritos en el presente Prospecto, en los Estados Financieros Consolidados Auditados y sus notas, en los Estados Financieros Consolidados Intermedios y sus notas o en los Estados Financieros Proforma y sus notas, que puedan o vayan a afectar significativamente la liquidez de la Emisora, sus resultados de operación o su situación financiera.

#### **Medidas financieras no regidas por NIIF**

Este Prospecto incluye ciertos cálculos, que no son medidas financieras bajo las NIIF, particularmente la UAFIDA y deuda neta. Definimos la UAFIDA como utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización, ajustando la utilidad por los gastos por activos no recurrentes según se detalla en la nota 18 de los Estados Financieros Consolidados Auditados. Calculamos la UAFIDA considerando la utilidad de operación más depreciación y amortización. Utilizamos este cálculo como un indicador de nuestros resultados operativos y situación financiera; sin embargo, no debe ser considerada, de forma aislada, como una alternativa a nuestra utilidad neta, como un indicador del desempeño operativo o como un sustituto para el análisis de flujos de operación como una medida de liquidez, según los mismos se reportan bajo las NIIF debido a que, entre otras cosas:

- no refleja la depreciación y amortización de nuestros activos operativos;
- no refleja nuestros gastos en intereses;
- no refleja impuestos sobre la renta en efectivo que debamos pagar; y
- no refleja nuestros gastos en efectivo o requisitos futuros de efectivo para gastos o nuestras necesidades o gastos en capital de trabajo.

En virtud de lo anterior nuestra medición de la UAFIDA no debe considerarse como una medida discrecional del efectivo a nuestra disposición para invertir en el crecimiento de nuestro negocio o como una medida del efectivo que estará disponible para hacer frente a nuestras obligaciones. La UAFIDA no es una medida financiera reconocida bajo las NIIF y puede no ser comparable con medidas similares presentadas por otras compañías, toda vez que no todas las empresas utilizan la misma fórmula para el cálculo de la UAFIDA. Derivado de lo anterior usted deberá considerar principalmente nuestros resultados bajo las NIIF y utilizar nuestra medición de UAFIDA solamente como información complementaria.

Definimos deuda neta como deuda a largo plazo y corto plazo y pasivos por acciones preferentes redimibles (incluyendo intereses devengados y no pagados) menos efectivo y equivalentes a efectivo. Los niveles de endeudamiento pueden variar entre distintas empresas. Deuda neta es un concepto que no se

calcula conforme a las NIIF y no pretendemos que la deuda neta sea considerada como “deuda” en términos de las NIIF. Los inversionistas no deben considerar la deuda neta como un concepto sustituto de deuda o de otras cantidades calculadas conforme a las NIIF. Los niveles de deuda y las consecuencias de las tasas de interés sobre los resultados pudieran variar significativamente entre distintas compañías. No obstante, para efectos de comparación, consideramos que la deuda neta puede ser útil como una medida objetiva y comparable de nuestra deuda.

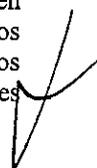
### **Divisas**

Salvo que se especifique de otra manera, todas las referencias en este Prospecto a “EUA Dólares”, “Dólares”, “Dólar” o “EUA\$” se entenderán a dólares americanos, moneda de curso legal de los Estados Unidos, mientras que las referencias a “Pesos”, “Peso”, “Ps.” o “\$” se entenderán a pesos mexicanos, moneda de curso legal de México.

Para conveniencia del lector, este Prospecto contiene conversiones de varios montos en Pesos y Dólares utilizando tipos de cambio específicos. Estas conversiones no deberán considerarse como declaraciones que las cantidades en Pesos en realidad representan dichas cantidades en Dólares o que puedan convertirse a Dólares al tipo de cambio indicado o a cualquier otro tipo de cambio.

### **Redondeo**

Ciertos montos incluidos en este Prospecto se han redondeado para efectos de presentación. Algunos de los porcentajes incluidos en este Prospecto no han sido calculados con base en dichos montos redondeados, si no con base en los montos previos al redondeo. Por lo anterior, los porcentajes en este Prospecto pueden variar de aquellos obtenidos de realizar el mismo cálculo con los números contenidos en los Estados Financieros Consolidados Auditados y los Estados Financieros Consolidados Intermedios. Ciertos montos referidos a cantidades totales en algunas tablas, pueden no ser el resultado de la suma de los montos que les preceden debido al redondeo.



## Glosario de términos y definiciones

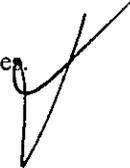
Salvo que se definan de otra forma en el presente, los términos con mayúscula inicial que se utilizan en este Prospecto y que se listan a continuación, tendrán los significados siguientes, mismos que serán igualmente aplicables a las formas singular o plural de dichos términos:

<b>Término</b>	<b>Definición</b>
“Acciones”	las acciones ordinarias, Serie “A”, nominativas, sin expresión de valor nominal, representativas de la parte fija del capital social de la Emisora que son objeto de la Oferta Pública, las cuales otorgan plenos derechos corporativos y patrimoniales.
“Actur”	Activos Turísticos de México, S.A.P.I. de C.V.
“ADR”	tarifa promedio diaria, por sus siglas en inglés.
“BMV”	la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
“Chala Mar”	Chala Mar, S. de R.L. de C.V., sociedad filial de Actur.
“CKDs”	certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo.
“Circular Única de Emisoras”	las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores emitidas por la CNBV, según las mismas han sido modificadas de tiempo en tiempo.
“CNBV”	la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
“Compañía”, “Emisora”, “RLH Properties” o “RLH”	RLH Properties, S.A.P.I.B. de C.V.
“Constitución”	la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
“Contrato OOM”	el contrato de promesa de compraventa sujeto a condiciones suspensivas de fecha 19 de octubre de 2015 celebrado entre la Emisora y Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, exclusivamente en su carácter de fiduciario del Fideicomiso 1058, en virtud del cual las partes del mismo se obligan a celebrar un contrato definitivo, sujeto a ciertas condiciones, para la enajenación de, aproximadamente, 34 hectáreas ubicadas dentro del proyecto de desarrollo turístico de 265 hectáreas llamado “Mandarina” que es propiedad de Actur a través de su subsidiaria Nayarasa y través del Fideicomiso 1058.
“Contrato Residencial”	el contrato de promesa de opción sujeto a condiciones suspensivas de fecha 19 de octubre de 2015 celebrado entre la Emisora y Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, exclusivamente en su carácter de fiduciario del Fideicomiso 1058, en virtud del cual las partes se obligaron a celebrar un contrato definitivo por el cual el propietario de un lote de terreno ubicado en el desarrollo “Mandarina” le otorgará a la Emisora, o sus subsidiarias, sujeto a ciertas condiciones, una opción para comercializar y desarrollar varias unidades privativas, propiedad de Actur a través de su subsidiaria Nayarasa y a través del Fideicomiso 1058, a ser creadas dentro del mismo desarrollo “Mandarina”, en donde se podrán construir hasta aproximadamente, 25 unidades residenciales.

<b>Término</b>	<b>Definición</b>
“Crédito”	el contrato de crédito ( <i>Loan Agreement</i> ) de fecha 15 de mayo de 2013 celebrado entre MetLife como acreditante e Inalmex e Inversión Hotelera Reforma 500, S.L. (hoy fusionada con Inalmex) como acreditadas.
“DATATUR”	el sistema nacional de SECTUR de la información estadística del sector turístico de México.
“Dólares” o “EUAS”	moneda de curso legal de Estados Unidos.
“Estados Financieros Consolidados Auditados”	los estados consolidados de situación financiera de la Emisora al 31 de diciembre de 2014 y 2013, así como los estados consolidados de resultado integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo que les son relativos por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014 y por el periodo comprendido del 28 de febrero de 2013 (fecha de constitución de la Emisora) al 31 de diciembre de 2013 incluyendo las notas a los mismos.
“Estados Financieros Consolidados Intermedios”	los estados consolidados intermedios condensado de situación financiera de la Emisora al 30 de junio de 2015 y de 2014, así como los estados consolidados intermedios condensados de resultado integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo que le son relativos por los periodos de seis meses que terminaron el 30 de junio de 2015 y 2014 que fueron objeto de una revisión realizada de acuerdo con la “Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410” (ISRE 2410 por sus siglas en inglés) conocida como “Revisión del auditor independiente de estados financieros a fechas intermedias”.
“Estados Financieros Proforma”	la información financiera proforma no auditada de la Emisora al y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014 y para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2015.
“Estados Unidos”	los Estados Unidos de América.
“Fecha de la Oferta”	la fecha de publicación del aviso de oferta pública correspondiente a la Oferta Pública.
“Fecha de Registro”	la fecha en la que las Acciones sean registradas en el listado de la BMV.
“FIBRA”	un fideicomiso de inversión en bienes raíces.
“Fideicomiso”	el contrato de fideicomiso irrevocable, traslativo de dominio, de garantía con derechos de reversión y fuente de pago número F/308226 de fecha 15 de mayo de 2013, celebrado entre Inalmex, Inversión Hotelera Reforma 500, S.L. (empresa que cambió de denominación social a IHRF500 México, S. de R.L. de C.V. y actualmente está fusionada con Inalmex), Vertex Hotel DF, S.A.P.I. de C.V. Ruwoja (actualmente fusionada con IHRF500 México, S. de R.L. de C.V., la cual está fusionada con Inalmex) y la Emisora como fideicomitentes y fideicomisarios en segundo lugar, MetLife, como fideicomisario en primer lugar; y HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, como fiduciario.
“Fideicomiso 1058”	El contrato de fideicomiso irrevocable de administración y desarrollo inmobiliario identificado con el número F/1058 de fecha 15 de diciembre de 2011 celebrado con Ricardo Miguel Santa Cruz Mahoney, Juan Cristóbal Bremer Villaseñor y Nayarasa, en su carácter de fideicomitentes y fideicomisarios “A”, “B” y “C”. De conformidad con ciertos convenios

<b>Término</b>	<b>Definición</b>
	celebrados entre las partes del Fideicomiso 1058, Nayarasa tiene derecho a recibir el 99.8% de las utilidades generadas por la urbanización, construcción, administración, operación y venta de los inmuebles aportados al patrimonio del Fideicomiso 1058.
“Fiduciario”	HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, exclusivamente en su carácter de fiduciario del Fideicomiso.
“Four Seasons”	Four Seasons Hotels (México), S.A. de C.V. o cualquiera de sus empresas controladoras, subsidiarias o afiliadas.
“Gobierno Federal”	el gobierno federal de México.
“Hotel”	el hotel “Four Seasons” de la Ciudad de México ubicado en Av. Paseo de la Reforma No. 500, Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc, código postal 06600, Ciudad de México, Distrito Federal.
“Inalmex”	Inmobiliaria Nacional Mexicana, S.A.P.I. de C.V.
“Indeval”	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
“INEGI”	El Instituto Nacional de Estadística y Geografía.
“Intermediario Colocador”	Vector Casa de Bolsa, S.A. de C.V. y cualquier otra casa de bolsa que actúe como intermediario colocador de la Oferta Pública.
“IVA”	Impuesto al Valor Agregado.
“JLL”	Jones Lang Lasalle.
“Kerzner”	Kerzner International.
“LGSM”	la Ley General de Sociedades Mercantiles.
“LMV”	la Ley del Mercado de Valores.
“México”	los Estados Unidos Mexicanos.
“MetLife”	Metropolitan Life Insurance Company.
“NAV”	Reporte revisado por el auditor y Comité de Auditoría y Prácticas Societarias que contendrá el valor del activo neto de la Emisora el cual se derivará de los avalúos de activos bajo normas del “Royal Institution of Chartered Surveyors” encomendados a expertos independientes, descontando de dichas valuaciones la posición de deuda neta de cada activo en términos del balance y ajustando el resultado por el porcentaje de participación de la Emisora en los activos.
“Nayarasa”	Nayarasa, S. de R.L. de C.V.
“NIIF”	las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés), emitidas por el International Accounting Standards Board. Las NIIF incluyen todas las Normas Internacionales de Contabilidad vigentes, así como todas las interpretaciones relacionadas emitidas por el International Financial

<b>Término</b>	<b>Definición</b>
	Reporting Interpretations Committee, incluyendo aquellas emitidas previamente por el Standing Interpretations Committee (SIC).
“Oferta Pública” u “Oferta”	la oferta pública restringida primaria nacional de las Acciones, dirigida exclusivamente a inversionistas institucionales y calificados para girar instrucciones a la mesa.
“OCC”	ocupación de cuartos hoteleros.
“Pesos” o “Ps.” o “\$”	moneda de curso legal en México.
“Precio de Colocación”	\$15.15 por Acción.
“Prospecto”	el presente prospecto de colocación.
“RevPAR”	ingreso por habitación disponible, por sus siglas en inglés.
“RNV”	Registro Nacional de Valores mantenido por la CNBV.
“Ruwoja”	Ruwoja Investment B.V. (una sociedad constituida conforme a las leyes de los Países Bajos); actualmente fusionada con IHRF500 México, S. de R.L. de C.V., la cual está fusionada con Inalmex.
“SECTUR”	Secretaría de Turismo.
“SHH”	Servicios Hoteleros Hamburgo, S.A. de C.V.
“STR”	Smith Travel Research.
“Subcolocadores”	aquellos intermediarios colocadores con los que el Intermediario Colocador celebren contratos de sindicación y que participen en la colocación de las Acciones materia de la Oferta Pública.
“Tranche Fijo”	el tranche del Crédito a tasa fija equivalente a EUA\$53 millones.
“Tranche Variable”	el tranche del Crédito a tasa variable equivalente a EUA\$11 millones.
“Vertex”	Vertex Hotel DF, S.A.P.I. de C.V.



## Resumen ejecutivo

*Esta sección incluye un resumen ejecutivo de nuestras actividades, información financiera y operativa, ventajas competitivas y estrategias. En este resumen ejecutivo se destaca información seleccionada descrita a mayor detalle en otras secciones de este Prospecto. Este resumen ejecutivo no contiene toda la información que pueda ser importante para los inversionistas. Este Prospecto describe los términos y condiciones de la Oferta Pública, así como información respecto a nuestro negocio e información financiera detallada. Antes de invertir en las Acciones, usted deberá leer todo el Prospecto cuidadosamente, incluyendo los Estados Financieros Consolidados Auditados, los Estados Financieros Consolidados Intermedios, los Estados Financieros Proforma, así como las notas anexas a los mismos que se encuentran incluidas en otras secciones de este Prospecto. De igual forma, deberá leer las secciones tituladas "Factores de riesgo", "Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera" y "La Emisora".*

### Panorama General

#### *RLH Properties*

RLH Properties es una sociedad dedicada a la adquisición y desarrollo de activos hoteleros. Uno de sus principales objetivos es buscar el crecimiento mediante adquisiciones y desarrollo de nuevos hoteles. Actualmente la Emisora es propietaria del 66.67% del Hotel, a través de su subsidiaria Inalmex. A la fecha del presente Prospecto, el único activo de la Emisora es el Hotel. Se adjuntan al presente Prospecto, únicamente para efectos informativos, los estados financieros dictaminados de Inalmex, sociedad propietaria del Hotel, al 31 de diciembre de 2014 y 2013, mismos que han sido preparados de conformidad con las Normas de Información Financiera mexicanas. Asimismo, la Emisora pretende desarrollar un hotel bajo la marca "One & Only" en un terreno de, aproximadamente, 34 hectáreas ubicado en la Riviera Nayarit. La descripción de la aportación de dicho terreno se describe más adelante en este Prospecto.

#### *Vertex*

Actualmente Vertex mantiene una participación como accionista preferente en Inalmex como propietario de acciones Clase "II", representativas del 33.33% del capital social de Inalmex. En virtud de los acuerdos celebrados con Vertex, la Emisora tiene la opción, mas no la obligación, de comprar la totalidad de la participación de Vertex en Inalmex durante 120 días, a partir del 15 de mayo de 2017. El precio de dicha opción de compra es el que otorgue a Vertex una rentabilidad anual de 16% basada en su inversión inicial de EUA\$14'638,476, incluyendo dividendos y aportaciones adicionales que se hayan hecho durante el periodo de su inversión. Si la Emisora no ejerce dicho derecho de compra en el plazo establecido, a más tardar el 15 de mayo de 2018, Vertex tendrá el derecho de poner a la venta el Hotel, teniendo Vertex sin embargo limitada su rentabilidad en este escenario a una tasa interna de retorno del 18% anual por el plazo comprendido entre el 15 de mayo de 2013 y la fecha de pago a Vertex.

#### *Actur*

Actur es el principal accionista de la Emisora con una participación de 99.99% antes de la Oferta Pública y, aproximadamente, 60.0% después de la Oferta Pública y la aportación del lote materia del Contrato OOM (según dicho término se define y describe en este Prospecto) así como considerando la aportación de hasta EUA\$10'000,000 millones según se describe más adelante.

Los principales accionistas de Actur son dos vehículos de Goldman Sachs, TPG Axon, el Fondo Nacional de Infraestructuras y el Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco.

Actur cuenta con las siguientes áreas de negocio:

- El desarrollo de proyectos inmobiliarios turísticos integralmente planeados en la costa del Pacifico mexicano, que incluyen el proyecto "Mandarina" con, aproximadamente, 265 hectáreas, ubicado en la

Riviera Nayarit, así como el Proyecto "Xala" que cuenta con 1268 hectáreas, ubicado en Costalegre, Jalisco.

- La adquisición y desarrollo de hoteles de lujo a través de la Emisora.

#### ***Aportación del terreno para el hotel One & Only Mandarin***

La Emisora celebró el Contrato OOM (en virtud del cual Actur podrá aportar a la Emisora o sus subsidiarias, a cambios de acciones representativas del capital social de la Emisora, al mismo precio de la Oferta Pública (ajustado por la posición de deuda neta de la Emisora a la fecha en la que se complete la aportación del terreno materia del Contrato OOM), el terreno donde se pretende desarrollar el hotel One & Only Mandarin. El Contrato OOM está sujeto a diversas condiciones suspensivas descritas en el Anexo 6 del presente Prospecto. El valor de dicha aportación se estableció en EUA\$15.6 millones, considerando un descuento del 23.0% sobre el valor de avalúo preparado por Jones Lang Lasalle de EUA\$20.2 millones.

#### ***Descripción general de la Emisora***

##### *Negocio de la Emisora*

RLH Properties es una sociedad que está enfocada en la adquisición y desarrollo de activos hoteleros de ciudad y playa ubicados en los principales centros urbanos y en los principales destinos turísticos de México, Caribe y Latinoamérica. La Emisora cuenta con un modelo de negocio flexible que busca la inversión en activos hoteleros operados por distintas marcas hoteleras. Asimismo, cuenta con la flexibilidad para adquirir y/o desarrollar activos que estén operados bajo las modalidades de plan europeo y todo incluido (*all inclusive*), así como planes híbridos que combinen los dos anteriores.

El modelo de negocio de la Emisora considera una administración de activos que contempla la supervisión continua y detallada de la operación de los hoteles que sean parte de su portafolio de activos con la finalidad de buscar asegurar que se estén implementando por parte de los operadores las estrategias adecuadas y así tratar de incrementar la rentabilidad para la Emisora. Adicionalmente a la adquisición de terrenos para el desarrollo de hoteles, el plan de negocio de la Emisora contempla:

- i) la adquisición de activos hoteleros que tengan potencial de desarrollo de negocio adicional;
- ii) la adquisición de activos hoteleros con posibilidad de ampliar su inventario hotelero;
- iii) la adquisición de activos hoteleros que tengan necesidad de ser renovados en el corto plazo; y
- iv) la adquisición de activos inmobiliarios con la posibilidad de convertirlos a hoteles.

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

##### *Descripción general del Hotel Four Seasons de la Ciudad de México*

La Emisora es una sociedad controladora de las acciones representativas del capital social de Inmobiliaria Nacional Mexicana, S.A.P.I. de C.V. ("Inalmex") la sociedad que a su vez es propietaria del inmueble en donde se ubica el hotel Four Seasons de la Ciudad de México (el "Hotel"). Dicho Hotel es de categoría de "lujo" y fue adquirida de manera conjunta con Vertex en 2013. Asimismo, para el año terminado el 31 de diciembre de 2014 reconocimos una pérdida cambiaria por cerca de Ps.90 millones relacionada con el Crédito contratado para la adquisición del Hotel. Ver la sección "Información financiera – Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera", así como los estados financieros que se adjuntan al presente Prospecto para una explicación sobre la pérdida cambiaria antes señalada.

El Hotel cuenta con 240 habitaciones de lujo y suites y está ubicado en la Ciudad de México en la Avenida Paseo de la Reforma, uno de los centros turísticos y financieros más importantes de la Ciudad de México y del país. El Hotel cuenta con un spa que ofrece diversos servicios, una alberca exterior, un gimnasio, un centro de negocios con alta tecnología, 2 salas de juntas, 10 salones para eventos y servicio de *concierge* multilingüe. De igual forma, el Hotel cuenta con dos restaurantes: Reforma 500 y Il Becco y con dos lounges: El Bar y Pan Dulce. Asimismo, en el Hotel se ubicarán una barbería, que se pretende abrir en octubre 2015, y una tienda de artículos de moda y revistas, que se pretende abrir a finales 2015. Por otra parte el Hotel cuenta con una tienda Tane – tienda de orfebrería – y Lourdes Sosa Gallery – una galería especializada en arte contemporáneo –.

La Ciudad de México es el centro político, cultural y económico del país. Esta ciudad es la capital de México y la ciudad más grande de la república. La zona metropolitana de la Ciudad de México tiene más de 25 millones de habitantes según cifras del INEGI y se extiende en un área de más de 1,547 kilómetros cuadrados.

El Hotel está muy cerca de los principales centros financieros y de negocios de la Ciudad de México (Avenida Paseo de la Reforma, Polanco y Lomas de Chapultepec). De igual forma, está ubicado a unos cuantos kilómetros del centro histórico de la Ciudad de México, de diversos museos y de varias zonas comerciales y gastronómicas de la ciudad.

El plan de renovación que está en etapa final de implementación contempla una inversión total de alrededor de EUA\$16.5 millones en remodelaciones y mejoras del Hotel. Hasta el momento, mediante las inversiones antes señaladas se ha logrado: i) una renovación completa del lobby del Hotel; ii) una renovación del segundo, tercero, cuarto, quinto y octavo piso del Hotel que incluye renovaciones a los salones, pasillos y habitaciones; iii) la integración del restaurante Il Becco ubicado en la planta baja del Hotel; iv) la integración de un pastelería mexicana ubicada a un costado del lobby del Hotel; v) pintar toda la fachada del Hotel; vi) renovación del jardín central del hotel; y vii) renovación del restaurante del hotel y del bar.

Nuestra fuente principal de ingresos es la distribución de dividendos que recibimos de Inalmex por la operación del Hotel.

Inalmex tiene celebrados los siguientes contratos principales de operación con Four Seasons: (i) contrato de administración (*Management Agreement*), (ii) contrato de prestación de servicios de mercadotecnia (*Marketing Services Agreement*), (iii) contrato de prestación de servicios de renovación de activos y remodelación (*Capital Refurbishing Services Agreement*), y (iv) contrato de licencia (*License Agreement*). Four Seasons opera el Hotel en virtud de la celebración de los contratos antes mencionados.

#### *Principales contratos relacionados con el desarrollo "One & Only Mandarinina."*

Con fecha 19 de octubre de 2015 la Emisora firmó el Contrato OOM, obligándose las partes del mismo a celebrar un contrato definitivo en virtud del cual Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, en su calidad de fiduciario del Fideicomiso 1058, enajenará a la Emisora o a sus subsidiarias, una vez cumplidas ciertas condiciones suspensivas, un terreno de aproximadamente 34 hectáreas, que se construirá utilizando dos títulos de propiedad, ubicado dentro del proyecto de desarrollo turístico de 265 hectáreas llamado "Mandarina" que es propiedad de Actur a través de su subsidiaria Nayarasa y a través del Fideicomiso 1058. El Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de la Emisora será el encargado de vigilar el cumplimiento de las condiciones suspensivas del Contrato OOM. El plazo para el cumplimiento de las condiciones suspensivas es de 24 meses contados a partir de la fecha de celebración del Contrato OOM, prorrogable si así lo pactan las partes por escrito.

De igual forma, con fecha 19 de octubre de 2015 la Emisora celebró con el Contrato Residencial en virtud del cual las partes del mismo se obligaron a celebrar un contrato definitivo por el cual el propietario de un lote de terreno ubicado en el desarrollo "Mandarina" le otorgará a la Emisora, o sus subsidiarias, una opción para comercializar y desarrollar varias unidades privativas, propiedad de Actur a través de su subsidiaria Nayarasa y a través del Fideicomiso 1058 a ser creadas dentro del mismo desarrollo "Mandarina", en donde se podrán construir, aproximadamente, hasta 25 unidades residenciales. La Emisora, o su subsidiaria adquirente deberá destinar los nuevos inmuebles únicamente a la construcción de residencias a ser comercializadas bajo la marca "One & Only", bajo los términos y condiciones que Actur y/o la Emisora acuerden con el operador del proyecto, incluyendo las

obligaciones de pago por el uso de la marca "One & Only" y las contraprestaciones a ser recibidas por la comercialización de los inmuebles. En caso de no destinar los inmuebles adicionales a los fines antes señalados, la Emisora deberá indemnizar al enajenante por cualquier daño o perjuicio que le cause.

Asimismo, con fecha 16 de octubre de 2015 la Emisora celebró con Actur un contrato de exclusividad en virtud del cual Actur le ofreció a la Emisora un derecho de preferencia por un plazo de 7 años para desarrollar y/o adquirir cualquier oportunidad de proyecto hotelero en los proyectos "Xala" y "Mandarina". De igual forma, mediante dicho contrato, Actur se obligó a participar únicamente en proyectos hoteleros dentro de los desarrollos "Xala" y "Mandarina" y a no participar en otras inversiones hoteleras.

La Emisora tiene un derecho de preferencia para adquirir y/o desarrollar hoteles en los inmuebles conocidos como "Mandarina" y "Xala" ubicados en los Estados de Nayarit y Jalisco. Si Actur decide no desarrollarlos directamente, cualquier desarrollo en dichos inmuebles deberá ser ofrecido a la Emisora antes de ser ofrecido a cualquier tercero, una vez que Actur decida no desarrollarlos. El derecho de preferencia dejará de estar vigente si no se cumplen las condiciones suspensivas a las que está sujeto el Contrato OOM dentro de un plazo de 24 meses. Ver la sección "La Emisora - Patentes, licencias, marcas y otros contratos - Contratos adicionales" para una descripción detallada de los contratos antes descritos

#### *Accionista principal de la Emisora*

A la fecha, el accionista principal de la Emisora es Actur. Actur es una plataforma de inversión institucional creada en el año 2007 que se dedica al desarrollo y a la adquisición de activos inmobiliarios enfocados al turismo en México con activos con un valor de aproximadamente EUAS\$420 millones. Los principales inversionistas de Actur son dos fondos de Goldman Sachs, uno de TPG Axon, el Fondo Nacional de Infraestructura de México y el Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco. Actur es un fondo que tiene una duración contractual de hasta 10 años (empezando en enero del 2012) donde los primeros 4 años representan el periodo de inversión y los restantes representan el periodo de desinversión. Algunos miembros del equipo de dirección actual de la Emisora participan indirectamente en el capital social de Actur, sin embargo no controlan a Actur ni a sus accionistas.

Actur tiene la intención de invertir (directamente o a través de una afiliada) hasta un máximo de EUAS\$10 millones en efectivo directamente en la Emisora y/o en el desarrollo del hotel One & Only Mandarina según el importe de fondos que se recauden en la Oferta Pública con el fin de mantener en todo momento un mínimo de 50.1% de participación en la Emisora. Las aportaciones en efectivo que realice Actur directamente en la Emisora se reconocerán en el momento en que se realicen mientras que la inversión que lleve a cabo Actur en el proyecto One & Only Mandarina se reconocerá en el momento en que se realice la aportación del terreno objeto del Contrato OOM. La suma de aportaciones directas a la Emisora y la suma de inversiones realizadas en el proyecto de desarrollo One & Only Mandarina no superarán los EUAS\$10 millones.

Asimismo, los inversionistas de las Acciones podrían ser diluidos en su participación en la Emisora cuando se aporte el terreno materia del Contrato OOM si dicha aportación se capitaliza a favor del aportante considerando el precio de la Oferta Pública, ajustado por la posición de deuda neta de la Emisora a la fecha en la que se complete la aportación del terreno materia del Contrato OOM. En cualquier caso, el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de la Emisora deberá aprobar los términos y condiciones de aportación del terreno materia del Contrato OOM. Al igual que con los EUAS\$10 millones, a cambio de la aportación del terreno objeto del Contrato OOM, el aportante podría recibir acciones representativas del capital social de la Emisora como contraprestación. Ver el Anexo 6 del presente Prospecto para una descripción más detallada de la inversión de Actur para el proyecto One & Only Mandarina. En caso de que se aporte el terreno a cambio de acciones una vez cumplidas las condiciones suspensivas a las que está sujeto el Contrato OOM y se reconozca una inversión de hasta EUAS\$10 millones por parte de Actur en la Emisora, el porcentaje de participación de Actur en la Emisora se incrementaría hasta 60.0% con la consecuente dilución de los inversores de la Oferta Pública hasta en un 40%.

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

miembros del Consejo de Administración estarán obligados a abstenerse expresamente de participar en la deliberación y votación de cualquier asunto que implique para ellos un conflicto de interés. El gobierno corporativo de la Emisora incluye restricciones y reglas específicas para la aprobación de operaciones entre partes relacionadas y conflictos de interés. Ver la sección “Administración – Estatutos sociales y otros convenios” para una descripción detallada sobre el gobierno corporativo de la Emisora y sobre las reglas aplicables a los conflictos de interés.

### **Nuestras Fortalezas**

En nuestra opinión, consideramos que las siguientes fortalezas nos distinguen de nuestros competidores y nos permitirán cumplir de manera exitosa con nuestra estrategia de crecimiento sostenido a largo plazo:

- *Valor del Hotel.-* Según la valuación realizada por Cushman & Wakefield con base en un método de descuento de flujos de caja futuros, el valor del Hotel al 1° de marzo de 2015 es de EUA\$120'000,000. Este valor considera un descuento de EUA\$5'564,000 relativos a inversiones pendientes por realizar al 1° de marzo 2015 de cara a finalizar con el plan de renovación del Hotel. Una vez finalizado el plan de renovación del Hotel, el valor ascendería a EUA\$125'564,000. Se espera que los resultados del Hotel se vean beneficiados por la renovación que se está llevando a cabo en el mismo. Asimismo, según datos de STR, el mercado hotelero de lujo de la Ciudad de México experimentó en 2014 uno de los mejores años de la industria hotelera. Los niveles de ADR y RevPAR alcanzaron máximos históricos, situándose en EUA\$222.63 y EUA\$143.26 con crecimientos anuales de 6.4% y 5.3% respectivamente. Esta tendencia ha continuado durante el primer trimestre del 2015 en el cual el ADR creció 9.9% respecto al primer trimestre del año 2014 y el RevPAR creció 4.0% respecto al mismo periodo del año anterior. Se espera que esta tendencia continúe al alza impulsada por las nuevas renovaciones realizadas al Hotel, así como aquellas que puedan realizar sus competidores.
- *Estrategia de crecimiento a futuro.-* La estrategia de crecimiento a futuro de la Emisora considera la adquisición y desarrollo de activos hoteleros a valuaciones atractivas idealmente en transacciones fuera de mercado que puedan ser financiadas a través de ofertas subsecuentes de acciones y con deuda, buscando aumentar el tamaño de la Emisora y la liquidez de sus acciones. Asimismo, existe la oportunidad de adquirir nuevos activos a cambio de acciones de la Emisora listadas en el RNV y cotizadas en la BMV.
- *Segmento de mercado de los hoteles de lujo.-* La Emisora opera en un nicho de mercado con acceso limitado a capital institucional y con fuertes requerimientos de capital derivados de la naturaleza del negocio. Los activos de este segmento de mercado están denominados en México y en otros países de Latino América en Dólares y por lo tanto su valuación también lo está. Actualmente existen atractivas oportunidades de adquisición de propiedades hoteleras en el segmento de lujo. A la fecha del presente Prospecto, la Emisora cuenta con una cartera tanto de oportunidades de adquisición de activos hoteleros como de desarrollo hotelero que se ha formado en los últimos 24 meses.
- *Equipo de administración experimentado.-* Creemos que contamos con un equipo de administración con experiencia significativa en la industria de inversión en el mercado hotelero de lujo. Nuestro equipo de administración tiene una experiencia combinada de más de 80 años. Consideramos que el desempeño de nuestro equipo de administración y su conocimiento amplio de la industria, le dan valor agregado a nuestro negocio. Creemos que contamos con un balance sólido y con políticas financieras disciplinadas. Asimismo, nos hemos visto beneficiados por una situación financiera sana que nos ha permitido responder de manera efectiva a los cambios en las preferencias y en la demanda de los clientes de nuestros activos y nos ha permitido enfrentar un mercado competitivo de la industria hotelera de lujo en México. Nuestro equipo de administración cuenta con un amplio número de relaciones profesionales para monitorear propiedades en venta. El hecho que nuestro equipo de administración esté familiarizado con y tenga acercamientos con competidores y otros participantes en la industria (incluyendo hoteleros y clientes), nos permite constantemente anticipar ventas y tomar ventaja de las oportunidades con antelación a otros compradores. Asimismo, nuestro equipo de administración está en constante contacto con

instituciones financieras, desarrolladores e inversionistas que puedan generar distintas oportunidades de crecimiento. De igual forma, nuestro equipo de administración tiene experiencia en la remodelación y relanzamiento de hoteles, mecanismos a través de los cuales se puede mejorar significativamente el desempeño de un activo. Algunos de los miembros de nuestro equipo de administración han estado involucrados en la renovación del Hotel. Ver Sección “Administradores y accionistas”.

## Nuestra Estrategia

Nuestras principales estrategias de negocio son las siguientes:

- *Buscar nuevas oportunidades de inversión.*- Constantemente buscamos ubicaciones privilegiadas tales como la del Hotel, tanto en costas como en ciudades, que se caractericen por ser irremplazables y únicas dentro de los principales mercados turísticos y urbanos de México. Esto nos permitirá generar barreras de entrada y ventajas competitivas que harán más rentables y exitosos los hoteles en los que invirtamos al corto, mediano y largo plazo, sin depender de generadores de negocio momentáneos, pasajeros, o futuros, sino de diversos segmentos y sólidos canales de distribución. Asimismo, buscaremos hoteles de playa que estén ubicados en las mejores playas de sus respectivos destinos, lo cual los vuelve difícilmente replicables por los nuevos participantes hoteleros en las respectivas plazas. Del mismo modo, buscaremos hoteles urbanos con ubicaciones privilegiadas respecto a aeropuertos, oficinas corporativas, centros de negocios y convenciones y demás atracciones de la ciudad donde se encuentren. También buscaremos hoteles que estén posicionados de forma tal que aprovechen el crecimiento económico de sus respectivas ciudades. La estrategia de la Emisora de adquisición y desarrollo de hoteles se limitará a activos hoteleros de ciudad y de playa que estén gestionados por las cadenas hoteleras más respetadas de la industria hotelera internacional.
- *Portafolio balanceado y diversificado.*- La Emisora buscará contar en un futuro con un portafolio balanceado y diversificado de hoteles de alta calidad. La diversificación será entre hoteles de playa y hoteles urbanos lo cual mitigará los efectos de la estacionalidad de la industria y situaciones adversas tales como desastres naturales, desaceleración en el turismo internacional y desempeño en plazas específicas. Asimismo, se buscará contar con un portafolio balanceado entre hoteles operando y desarrollo de hoteles.
- *Política de dividendos.*- A la fecha, nuestro Consejo de Administración y nuestros accionistas no tienen adoptada una política de reparto de dividendos específica pero se espera realizar distribuciones anuales a los accionistas de la Emisora, siempre y cuando el flujo de caja libre neto lo permita y lo decida la Asamblea Ordinaria de Accionistas de la Emisora, así como cada vez que la Emisora enajene activos de su portafolio.
- *Inversiones en nuevos activos a cambio de acciones de la Emisora.*- RLH buscará ofrecer a los potenciales vendedores de activos hoteleros una alternativa atractiva para contribuir sus activos a cambio de acciones de la Emisora. Este mecanismo de contraprestación podría, en nuestra opinión, representar una ventaja competitiva frente a las FIBRAs, ya que estos vehículos suelen adquirir la totalidad de inmuebles, sin que los vendedores puedan adquirir participaciones minoritarias en los activos.

## Acontecimientos recientes y eventos relevantes

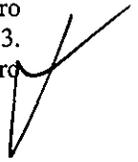
El 15 de mayo de 2013 adquirimos junto con Vertex Hotel DF, S.A.P.I. de C.V. (“Vertex”) la totalidad de las acciones representativas del capital social de Inalmex (sociedad propietaria del Hotel). En esa misma fecha, celebramos el Crédito con MetLife para financiar la adquisición y se aportaron al patrimonio del Fideicomiso como garantía del Crédito, entre otros bienes y derechos, (i) la totalidad de las acciones representativas del capital social de Inalmex, y (ii) el inmueble en donde se ubica el Hotel.

Con fecha 25 de noviembre de 2013, el Fiduciario, en su carácter de socio único de Inversión Hotelera Reforma 500, SLU (una sociedad constituida conforme a las leyes del Reino de España), autorizó la fusión internacional entre Inversión Hotelera Reforma 500, SLU y Ruwoja Investment B.V. (una sociedad constituida conforme a las leyes de los Países Bajos), subsistiendo Inversión Hotelera Reforma 500. Posteriormente Inversión Hotelera Reforma 500 se nacionalizó mexicana y adoptó la denominación social de "IHRF500 México, S. de R.L. de C.V.". El 25 de junio de 2014 Inalmex, como sociedad subsistente, se fusionó con IHRF500 México, S. de R.L. de C.V. sociedad fusionada.

El 20 de mayo de 2015, mediante asamblea general extraordinaria de accionistas, la Sociedad modificó su denominación social de "Servicios y Distribuciones Constructa" a "RLH Properties".

### **Información de la Compañía**

Nuestras oficinas corporativas se encuentran ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma No. 412, piso 21, Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc, código postal 06600, Ciudad de México, Distrito Federal y nuestro número telefónico es +52 55 14500800. Nos constituimos conforme a las leyes de México el 28 de febrero de 2013. Nuestro folio mercantil en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, es el número 489198-1 y nuestro registro federal de contribuyentes es SDC130228AA3.



### Resumen de información financiera y otra información

Las tablas que se presentan a continuación contienen un resumen de información financiera y operativa consolidada de la Emisora y sus subsidiarias a las fechas y para cada uno de los periodos indicados. Esta información debe leerse en conjunto con los Estados Financieros Consolidados Auditados, a los Estados Financieros Consolidados Intermedios y a los Estados Financieros Proforma, incluyendo las notas a los mismos, contenidas en otras partes de este Prospecto y la sección "Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera" de este Prospecto.

Los Estados Financieros Consolidados Auditados y los Estados Financieros Consolidados Intermedios no son elementos indicativos de nuestros resultados de operación futuros o de nuestra situación financiera futura.

Los Estados Financieros Consolidados Auditados y los Estados Financieros Consolidados Intermedios están expresados en Pesos. Para mayor información sobre la información financiera incluida en el presente Prospecto ver la sección "Presentación de cierta información financiera y otra información".

#### RESUMEN DE INFORMACIÓN DEL ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS INTEGRALES:

	Seis meses al 30 de junio de		Doce meses al 31 de diciembre de	
	2015	2014	2014	2013
	(en miles de Ps.)			
Ingresos	168,662	182,343	376,436	223,551
Costos y gastos de operación	(151,886)	(159,637)	(317,810)	(191,125)
<b>Utilidad de operación</b>	<b>16,776</b>	<b>22,706</b>	<b>58,626</b>	<b>32,426</b>
Ingresos Financieros	3,509	3,916	10,061	1,512
Costos financieros	(92,824)	(28,746)	(141,874)	(78,105)
<b>Pérdida antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>(72,539)</b>	<b>(2,124)</b>	<b>(73,187)</b>	<b>(44,167)</b>
Impuestos a la utilidad	16,810	340	11,819	(6,919)
<b>Pérdida integral neta</b>	<b>(55,729)</b>	<b>(1,784)</b>	<b>(61,368)</b>	<b>(51,086)</b>

## RESUMEN DE INFORMACIÓN DEL ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

	Al 30 de junio de		Al 31 de diciembre de	
	2015	2014	2014	2013
	(en miles de Ps.)			
<b>Activos</b>				
<b>Activo circulante:</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	104,585	91,828	132,264	85,326
Cuentas por cobrar	43,418	34,184	35,991	23,973
Inventarios-neto	1,742	1,592	2,418	2,165
Total de activo circulante	<u>149,745</u>	<u>127,604</u>	<u>170,673</u>	<u>111,464</u>
Inmuebles, mobiliario y equipo	1,450,608	1,348,290	1,386,573	1,359,839
Crédito mercantil	42,984	42,984	42,984	42,984
Otros activos- neto	49,889	51,330	50,554	51,330
<b>Total de activos</b>	<u><u>1,693,226</u></u>	<u><u>1,570,208</u></u>	<u><u>1,650,784</u></u>	<u><u>1,565,617</u></u>
<b>Pasivo y capital contable</b>				
<b>Pasivo a corto plazo:</b>				
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios	21,135		9,657	
Proveedores	12,539	6,223	8,897	3,798
Partes relacionadas	395	454	427	379
Participación de los trabajadores en las utilidades	59	19	475	240
Impuestos por pagar	6,317	6,422	6,548	9,215
Cuentas por pagar y gastos acumulados	41,312	33,668	36,717	34,483
Total de pasivo circulante	<u>81,757</u>	<u>46,786</u>	<u>62,721</u>	<u>48,115</u>
<b>Pasivo a largo plazo:</b>				
Préstamos bancarios a largo plazo	931,097	689,011	801,453	692,456
Impuestos diferidos	284,152	315,440	302,118	315,440
Pasivo por acciones preferentes redimibles	189,545	183,836	187,240	181,849
Beneficios a los empleados	2,413	2,288	2,413	2,288
Total de pasivo a largo plazo	<u>1,407,207</u>	<u>1,190,575</u>	<u>1,293,224</u>	<u>1,192,033</u>
<b>Total de pasivo</b>	<u><u>1,488,964</u></u>	<u><u>1,237,361</u></u>	<u><u>1,355,945</u></u>	<u><u>1,240,148</u></u>
<b>Capital contable:</b>				
Capital social	367,883	381,155	402,731	374,252
Déficit	- 163,621	- 48,308	-107,892	-48,783
<b>Total de capital contable</b>	<u><u>204,262</u></u>	<u><u>332,847</u></u>	<u><u>294,839</u></u>	<u><u>325,469</u></u>
<b>Total de pasivo y capital contable</b>	<u><u>1,693,226</u></u>	<u><u>1,570,208</u></u>	<u><u>1,650,784</u></u>	<u><u>1,565,617</u></u>

## OTRA INFORMACIÓN FINANCIERA

	Al 30 de junio de		Al 31 de diciembre de	
	2015	2014	2014	2013
	(en miles de Ps.)			
UAFIDA Ajustada <sup>(1)</sup>	38,249	52,380	107,722	80,812
Deuda Neta Ajustada <sup>(2)</sup> / UAFIDA Ajustada <sup>(1)</sup>	22.2	11.4	6.3	7.5
UAFIDA Ajustada <sup>(1)</sup> / Gastos de intereses	1.4	3.0	3.3	3.7

(1) Definimos la UAFIDA ajustada como utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización, ajustando la utilidad por los gastos no recurrentes según se detalla en la nota 18 de los Estados Financieros Consolidados Auditados. Calculamos la UAFIDA ajustada considerando la utilidad de operación más depreciación y amortización. Utilizamos este cálculo como un indicador de nuestros resultados operativos y situación financiera; sin embargo, no debe ser considerada, de forma aislada, como una alternativa a nuestra utilidad neto, como un indicador del desempeño operativo o como un sustituto para el análisis de flujos de operación como una medida de liquidez, según los mismos se reportan bajo las NIIF debido a que, entre otras cosas:

- no refleja la depreciación y amortización de nuestros activos operativos;
- no refleja nuestros gastos en intereses;
- no refleja impuestos sobre la renta en efectivo que debemos pagar; y
- no refleja nuestros gastos en efectivo o requisitos futuros de efectivo para gastos o nuestras necesidades o gastos en capital de trabajo.

En virtud de lo anterior nuestra medición de la UAFIDA ajustada no debe considerarse como una medida discrecional del efectivo a nuestra disposición para invertir en el crecimiento de nuestro negocio o como una medida del efectivo que estará disponible para hacer frente a nuestras obligaciones. La UAFIDA ajustada no es una medida financiera reconocida bajo las NIIF y puede no ser comparable con medidas similares presentadas por otras compañías, toda vez que no todas las empresas utilizan la misma fórmula para el cálculo de la UAFIDA ajustada. Derivado de lo anterior usted deberá considerar principalmente nuestros resultados bajo las NIIF y utilizar nuestra medición de UAFIDA ajustada solamente como información complementaria.

A continuación se presenta el cálculo de nuestra UAFIDA Ajustada para los periodos presentados:

### UAFIDA AJUSTADA

	Seis meses al 30 de junio de		Doce meses al 31 de diciembre de	
	2015	2014	2014	2013
	(en miles de Ps.)			
Utilidad de operación	16,776	22,706	58,626	32,426
Depreciación y amortización	17,295	13,397	22,593	17,352
Gastos corporativos no recurrentes	4,178	16,277	26,503	31,034
<b>UAFIDA Ajustada</b>	<b>38,249</b>	<b>52,380</b>	<b>107,722</b>	<b>80,812</b>

(2) La Deuda Neta Ajustada representa nuestra deuda a largo y corto plazo (incluyendo la porción de intereses devengados y no pagados) menos el efectivo y equivalentes a efectivo. Las medidas de deuda neta ajustada pudieran no ser comparables a otras medidas similares utilizadas por otras empresas. La deuda neta ajustada no es una medida que sea presentada de conformidad con las NIIF y no pretendemos que dicha medida represente "deuda" en términos de las NIIF. La deuda neta ajustada no deberá ser considerada como una alternativa al concepto de "deuda" ni a ningún otro concepto que sea calculado de conformidad con las NIIF. Consideramos que la deuda neta, la cual es una medida que no se calcula conforme a las NIIF, presenta información útil para los inversionistas para medir nuestras obligaciones de deuda. La siguiente tabla muestra una conciliación a las fechas ahí indicadas:

#### DETERMINACIÓN DE LA DEUDA NETA AJUSTADA

	Al 30 de junio de		Al 31 de diciembre de	
	2015	2014	2014	2013
	(en miles de Ps.)			
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios	21,135		9,657	
Préstamos bancarios a largo plazo	931,097	689,011	801,453	692,456
<b>Deuda Total Ajustada</b>	<b>952,232</b>	<b>689,011</b>	<b>811,110</b>	<b>692,456</b>
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(104,585)	(91,828)	(132,264)	(85,326)
<b>Deuda Neta Ajustada</b>	<b>847,647</b>	<b>597,183</b>	<b>678,846</b>	<b>607,130</b>

## Factores de riesgo

*El invertir en nuestras Acciones representa varios riesgos. Antes de adquirir las Acciones, usted deberá considerar cuidadosamente los siguientes factores de riesgo, así como la demás información contenida en este Prospecto. Los riesgos e incertidumbres descritos a continuación no son los únicos que enfrentamos. Existen riesgos e incertidumbres adicionales que no conocemos o que actualmente creemos que no son significativos o que no vemos como un riesgo y que podrían afectarnos. Cualquiera de los siguientes riesgos, si llegare a ocurrir, podría afectarnos de forma adversa y significativa, por lo que nuestro negocio, resultados de operación, flujos de efectivo y situación financiera podrían ser afectados de forma adversa y significativa. En cualquiera de esos casos, el precio de mercado y liquidez de nuestras acciones pudiera verse afectado de forma adversa y significativa, y usted podría perder la totalidad o parte de su inversión en nuestras acciones.*

### Riesgos relacionados con nuestro negocio y la industria

*La Emisora está expuesta a diversos riesgos relacionados con la industria hotelera, debido a que su único activo es el Hotel y a que sus adquisiciones o desarrollos futuros serían dentro del mismo sector.*

El Hotel (y a su vez la Emisora ya que a la fecha del presente Prospecto el Hotel es su único activo) está expuesto a diversos riesgos relacionados con la industria hotelera, incluyendo los siguientes:

- la competencia por parte de otros hoteles o infraestructura de alojamiento de lujo en la Ciudad de México, incluyendo aquella generada por plataformas electrónicas que presten servicios de búsqueda y reservación de alojamiento de lujo en la Ciudad de México;
- el impacto que la inseguridad y la actividad criminal en la Ciudad de México pueda tener en el número, destino de viajes de negocios, flujo, turistas y viajeros;
- los factores que afecten la calidad de los servicios prestados en el Hotel, incluyendo su ubicación, construcción, equipamiento, decoración, ambientación, amenidades y costo de habitaciones, entre otros;
- los cambios económicos a nivel mundial, nacional o regional en la medida en la que impacten el turismo de la Ciudad de México;
- el exceso de oferta o la contracción de la demanda de hoteles y servicios de hospedaje de lujo en la Ciudad de México, lo cual afectaría en forma adversa los niveles de ocupación del Hotel y los ingresos generados por el mismo;
- los aumentos en los costos y gastos de operación del Hotel, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, los relacionados con el personal, energía, agua, seguros y otros gastos de operación, incluso como resultado de la inflación;
- los acontecimientos políticos nacionales e internacionales en tanto afecten de manera adversa el turismo en México, la cantidad de viajeros a la Ciudad de México, o la capacidad de desplazamiento de las personas en la Ciudad de México;
- la dependencia en los viajeros comerciales, de negocios y turistas, así como de sus patrones de viaje y preferencias;
- los sucesos imprevistos que se encuentran fuera del control de la Emisora, tales como inseguridad, criminalidad, atentados terroristas, pandemias, epidemias, inestabilidad política, la existencia de hostilidades en México, los accidentes ocurridos durante los traslados y los factores climáticos adversos, incluyendo desastres naturales tales como terremotos;
- los costos y riesgos relacionados con las remodelaciones, adecuaciones, y adaptaciones del Hotel;

- las reformas a leyes, reglamentos y disposiciones en materia fiscal y de uso de suelo en México, así como los costos que se requieran para dar cumplimiento a dichas disposiciones;
- los litigios iniciados por los huéspedes, empleados, socios de negocios y proveedores del Hotel o de la Emisora, o por los propietarios de otros bienes o cualesquiera otras personas con quienes Inalmex o la Emisora celebren operaciones de negocios;
- las fluctuaciones en los tipos de cambio y la disponibilidad de financiamiento para las inversiones de la Emisora; y
- la situación financiera del sector de la aviación nacional o internacional, el autotransporte terrestre y su impacto en la industria hotelera y del turismo en México, particularmente en la Ciudad de México.

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

***Contamos con derechos de propiedad y activos limitados para nuestras operaciones.***

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

***Actualmente, nuestra estrategia de negocios, operaciones y crecimiento dependen de contratos celebrados con Four Seasons.***

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

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

La industria hotelera y de alojamiento de lujo es sumamente competitiva. El Hotel está orientado principalmente al segmento de los viajeros nacionales e internacionales de lujo (ya sea que viajen a la Ciudad de

México por negocios o por placer). Competimos con otras cadenas hoteleras nacionales e internacionales, así como con hoteles independientes. También es posible que enfrenemos competencia con departamentos, habitaciones y residencias privadas de lujo. Además, podemos enfrentar competencia por parte de nuevos participantes en el mercado de alojamiento de lujo en México. Es posible que algunos de estos nuevos competidores cuenten con recursos financieros, comerciales y de otro tipo, muy superiores a los de nosotros. También es posible que nuestros competidores ofrezcan tarifas más competitivas, una alternativa más conveniente, servicios y amenidades adicionales o mejores instalaciones, lo cual podría atraer a los huéspedes del Hotel y provocar una disminución en sus niveles de ocupación y en las tarifas diarias. Cualquiera de estos factores podría tener un efecto adverso en nuestra competitividad, resultados de operación y la situación financiera. Mayor competencia, o bien, una baja en la industria hotelera en general o en el segmento de turismo de lujo en podría tener un impacto negativo para la Emisora.

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

El mercado de alojamiento de lujo en la Ciudad de México es altamente competitivo. Competimos con empresas mexicanas y extranjeras. Podríamos llevar a cabo adquisiciones otros hoteles de lujo en el futuro. No sabemos si seremos capaces de consumir dichas adquisiciones o integrarlas exitosamente a nuestras operaciones debido a ciertas restricciones en materia de competencia económica en México.

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

*La industria hotelera de lujo es altamente cíclica, reflejando generalmente los ciclos de la economía mundial, pudiéndose ver afectados por condiciones económicas generales.*

La industria hotelera de lujo es altamente cíclica y generalmente es un reflejo de los ciclos de la economía mundial. A pesar de que la industria hotelera de lujo pueda ser afectada por diversas condiciones económicas generales, existen varios factores en el mercado que pudieran afectar nuestros resultados operativos.

Adicionalmente, en caso de que existan condiciones económicas adversas a nivel mundial o local, nuestros posibles huéspedes podrían verse afectados de manera negativa, lo que podría afectar de manera negativa la ocupación del Hotel, así como nuestra liquidez, operaciones y situación financiera.

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

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

*El Hotel está sujeto al cumplimiento de diversas leyes.*

El Hotel está sujeta a leyes, ordenamientos y reglamentos en materia fiscal, ambiental, laboral, sobre facilidades de acceso para personas discapacitadas, la igualdad de oportunidades en el empleo y la salud y seguridad en el lugar de trabajo, y de protección civil y al consumidor, así como a disposiciones y requisitos de carácter general en materia de construcción y uso de suelo en la Ciudad de México. El cumplimiento de todas estas disposiciones puede ser complejo y difícil de monitorear y la falta de cumplimiento de cualquiera de dichas disposiciones podría afectar en forma adversa y significativa los resultados de operación de la Emisora. La Emisora no puede garantizar que la regulación actual no la afectará en forma adversa o no tendrá un efecto negativo en los factores de tiempo y costo relacionados con las posibles remodelaciones o mantenimientos del Hotel o adquisiciones futuras, o que no se expedirán disposiciones adicionales que puedan involucrar retrasos o costos adicionales para la operación del Hotel.

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

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

El Hotel podría estar sujeto a revisiones e inspecciones por parte de la Procuraduría Federal del Consumidor. En caso de encontrar irregularidades, ésta puede imponer multas, cuyos montos varían dependiendo de la gravedad y número de incumplimientos.

***Somos una sociedad controladora y dependemos de los dividendos y demás recursos provenientes de Inalmex para financiar nuestras operaciones y, en la medida que así lo decidamos, pagar dividendos.***

Somos una sociedad controladora y llevamos a cabo operaciones a través de Inalmex y SHH. En virtud de lo anterior, la capacidad para contar con recursos para financiar nuestras operaciones y pagar dividendos, depende principalmente de la capacidad de nuestras subsidiarias para generar utilidades y pagar dividendos. Nuestras subsidiarias son entidades independientes y diferentes de nosotros. El pago de dividendos u otras distribuciones por parte de nuestras subsidiarias está sujeto a que las mismas generen utilidades y podría estar limitado por restricciones legales o contractuales, tales como aquellas derivadas de acuerdos con Vertex, el Crédito u otros factores que pudieran limitar nuestra capacidad de obtener dividendos de nuestras subsidiarias. El pago de dividendos por parte de nuestras subsidiarias también dependerá de otras consideraciones de negocio tales como la operación del Hotel. De igual forma, en caso de que algún accionista inicie una acción judicial en contra de nosotros, el cobro de cualquier monto estaría limitado a los activos disponibles de nuestras subsidiarias. Asimismo,

el derecho como accionista a recibir cualquier activo de cualquiera de nuestras subsidiarias derivado de su liquidación o concurso mercantil, está efectivamente subordinado a cualquier reclamo de los acreedores de dichas subsidiarias, incluyendo acreedores comerciales. Cualquier cambio adverso en la situación financiera de nuestras subsidiarias o en su estado de resultados, podría afectar nuestra situación financiera.

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

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

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

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

***Impuestos diferidos.***

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

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

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

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

Nuestro éxito depende en gran medida de nuestra capacidad para atraer y retener funcionarios clave de alto nivel que laboren con nosotros y en el Hotel. Resulta muy importante para nuestras operaciones y éxito el reclutar, motivar y retener personal calificado, particularmente aquellos con experiencia en la industria hotelera de lujo. Existe mucha competencia para conseguir personal calificado y no podemos asegurar que podamos atraer o retener personal calificado. Los cambios demográficos, requisitos de entrenamiento y la disponibilidad de personal calificado pudieran afectar nuestra capacidad para cumplir con la demanda de nuestros servicios. A pesar de que

consideramos que contamos con personal suficiente para desempeñarnos en el ambiente actual de negocios, en caso de incrementos inesperados en la demanda de servicios hoteleros, aumentarían los riesgos de nuestro negocio, lo que a su vez podría tener una afectación negativa en nuestra eficiencia operativa, resultados operativos, situación financiera y liquidez.

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

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

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

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

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

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

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

Si en las fechas de pago de intereses o de capital correspondientes bajo los contratos de crédito celebrados por la Emisora o sus subsidiarias, las mismas no cuentan con recursos suficientes para pagar los montos adeudados, podrían verse obligadas a vender en forma anticipada y en términos poco favorables algunos de sus activos. Lo anterior podría tener como resultado que se modifique el perfil de los demás activos de la Emisora o de sus subsidiarias. La falta de pago de las deudas de la Emisora o de sus subsidiarias podría tener como resultado que los acreedores busquen ejecutar las garantías existentes y que se pierda el capital invertido en los activos utilizados para

garantizar las deudas vencidas. Si las garantías otorgadas por la Emisora o sus subsidiarias no son suficientes para cubrir los saldos insolutos de las deudas vencidas, es posible que la Emisora o sus subsidiarias tengan que pagar las deudas utilizando otros activos. La venta anticipada y en términos poco favorables de los activos de la Emisora o la ejecución de las garantías existentes otorgadas por la Emisora o sus subsidiarias podrían tener un efecto adverso y significativo en los resultados, situación financiera o liquidez de la Emisora.

***La falta de protección de la información de nuestras operaciones o de los huéspedes del Hotel podría dañar la reputación del Hotel o exponernos a costos, responsabilidades, multas o litigios.***

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

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

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

El Hotel cuenta con pólizas de seguro que amparan responsabilidad civil, daños y accidentes. Existen algunos tipos de pérdidas que no son asegurables o su costo de aseguramiento es muy alto. En el supuesto de que la Emisora o el Hotel sufran pérdidas que no estén aseguradas, podrían perder no sólo su inversión en el Hotel sino también los ingresos y flujos de efectivo proyectados en relación con el mismo. Si la pérdida está asegurada, la Emisora podría verse obligada a pagar un deducible considerable en relación con la reclamación del pago de la misma, antes de que la aseguradora esté obligada a reembolsarle dicha pérdida. De igual forma, es posible que el monto de la pérdida exceda el límite amparado. Además, los acreedores de la Emisora o de sus subsidiarias podrían exigir que éstas adquieran dichos seguros y la falta de obtención de los mismos podría constituir un incumplimiento del contrato respectivo.

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

***No podemos asegurar que seremos capaces de, o elegiremos, hacer distribuciones de dividendos a los accionistas.***

El reparto de dividendos a los accionistas de la Emisora dependerá de la disponibilidad de rendimientos generados a partir del portafolio de activos de la Emisora (a la fecha del presente Prospecto, el único activo que genera rendimientos es el Hotel propiedad de Inalmex). La disponibilidad de nuevas fuentes de rendimientos dependerá de la capacidad del equipo directivo de la Emisora para identificar, negociar, implementar y adquirir (o vender) activos. No hay certeza de que el equipo directivo de la Emisora será capaz de localizar nuevas oportunidades de inversión y

fuentes de rendimiento. Es posible que se pierdan en su totalidad las cantidades invertidas en nuevos activos y que los mismos no generen rendimientos o no generen los rendimientos esperados.

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

*Tenemos operaciones importantes con personas físicas y morales que son afiliadas o partes relacionadas, las cuales podrían generar conflictos de interés potenciales y podrían resultar en términos menos favorables para nosotros.*

Participamos en operaciones con personas físicas y morales afiliadas o relacionadas con nosotros. Dichas operaciones podrían crear conflictos de interés potenciales. Ver la sección "Operaciones con personas relacionadas".

*La remodelación del Hotel podría impactar las operaciones del mismo.*

A la fecha del presente Prospecto, se sigue completando la remodelación del Hotel. La remodelación actual, así como cualquier remodelación futura del Hotel puede afectar las operaciones del mismo.

#### **Riesgos relacionados con el desarrollo del hotel One & Only Mandarin y otros proyectos de desarrollo**

*El retorno de la inversión futura del hotel One & Only Mandarin y de los inmuebles que podamos desarrollar en un futuro puede ser menor a lo anticipado.*

Inicialmente planeamos desarrollar únicamente el hotel One & Only Mandarin. Adicionalmente, hemos identificado un área de oportunidad de desarrollos potenciales de los cuales podemos buscar aquellos que mejor cumplan con nuestros criterios de inversión y que puedan complementar nuestro portafolio balanceado de hoteles. No contamos con un calendario definitivo de inversión, sin embargo nuestra estrategia de crecimiento a largo plazo y cualquier proyecto de desarrollo en el que invierta la Emisora estarán sujetos, entre otros, a los siguientes riesgos:

- el ADR y la ocupación del hotel pueden ser inferiores a los proyectados al momento en que decidimos llevar a cabo el desarrollo;
- los gastos de operación pueden ser mayores a los proyectados en el momento de comenzar el desarrollo, resultando en que nuestra inversión sea menos redituable de lo esperada;
- la ocupación y ADR del hotel desarrollado pueden variar dependiendo de una serie de factores, incluyendo las condiciones de mercado y económicas y puede resultar en que nuestra inversión sea menos redituable de lo esperada o no redituable; y
- nuestros competidores pueden desarrollar o adquirir inmuebles que compitan con nuestros inmuebles.

Los riesgos antes señalados podrían tener un efecto material adverso en nuestro negocio, resultados de operaciones y flujos de efectivo, condición financiera y nuestra habilidad para hacer distribuciones a los tenedores de nuestras acciones.

*El hotel One & Only Mandarin y cualquier proyecto de desarrollo podría no completarse dentro del tiempo anticipado o por completo.*

El desarrollo del hotel One & Only Mandarin y de cualquier otro proyecto de desarrollo exponen a RLH a ciertos riesgos incluyendo, sin limitar, el costo y tiempo de construcción y riesgos no anticipados que podrían estar fuera de nuestro control, tales como el clima o las condiciones de trabajo, escasez de materiales y sobrecostos de construcción. No podemos asegurar que RLH pueda completar la construcción del hotel One & Only Mandarin o cualquier proyecto de desarrollo dentro de los tiempos esperados o en lo absoluto. Si este desarrollo no se completa, no seremos capaces de operar el componente hotelero, lo que podría tener un efecto material adverso en nuestros resultados futuros de operaciones y, en su momento, nuestra capacidad de hacer distribuciones a los tenedores de nuestras acciones.

*Nuestra incapacidad para generar flujos de efectivo suficientes, incrementos de capital y para administrar nuestra liquidez activamente puede perjudicar nuestra capacidad para ejecutar nuestro plan de negocios, resultar en la incapacidad parcial o total para desarrollar proyectos y requerir que dejemos de desarrollar oportunidades de negocios atractivas.*

Hay incertidumbre relacionada con el momento y el uso de nuestros recursos de efectivo y capital de trabajo. Estas incertidumbres incluyen, entre otras cosas, nuestra capacidad para desarrollar inmuebles, nuestra capacidad para financiar nuestros proyectos y la diferencia entre nuestros costos de financiamiento y el rendimiento generado por la operación de hoteles. En la medida de lo posible, intentaremos limitar estos riesgos. Sin embargo, podremos no ser capaces de predecir con precisión nuestros gastos en efectivo o nuestra capacidad para obtener financiamiento de una manera oportuna o en caso de obtener dichos financiamientos, los mismos podrían contener condiciones poco o nada favorables.

Si no somos capaces de generar los flujos de efectivo suficientes o de obtener un financiamiento adicional adecuado, podemos vernos impedidos para cumplir con nuestro plan de negocios. En particular, el desarrollo de nuestros proyecto puede verse retrasado o descontinuado. Adicionalmente, podemos vernos obligados a dejar de desarrollar oportunidades de negocios atractivas.

*Nuestras inversiones en desarrollos inmobiliarios pueden ser más costosas de lo anticipado.*

Actualmente estamos desarrollando, e intentaremos continuar desarrollando, proyectos inmobiliarios complejos y técnicamente desafiantes de hoteles que otros podrían no tener la capacidad o recursos para realizar, incluyendo el hotel One & Only Mandarin. Nuestras actividades de desarrollo y construcciones presentes y futuras pueden encontrarse expuestas a diversos riesgos, incluyendo los siguientes:

- podríamos vernos incapacitados para continuar con el desarrollo de inmuebles al no poder obtener financiamientos en términos poco o nada favorables;
- podríamos incurrir en costos de construcción por proyectos de desarrollo que excedan de nuestras estimaciones originales debido a incrementos en las tasas de interés e incrementos en los materiales, costos laborales, u otros que pudieran hacer que completar el proyecto sea menos rentable debido a nuestra incapacidad para trasladar a los huéspedes futuros del hotel dichos costos incrementados;
- podríamos vernos incapacitados para obtener o enfrentar retrasos en obtener usos de suelo, de construcción, de ocupación y otros permisos gubernamentales, autorizaciones y otras aprobaciones regulatorias que podrían resultar en incrementos en los costos o retrasos en el desarrollo de un proyecto y/o potencialmente causar que abandonemos el proyecto en su totalidad;
- RLH puede no completar el desarrollo del hotel One & Only Mandarin en el tiempo anticipado o en lo absoluto;
- podríamos perder recursos y asignar tiempo de la administración en proyectos que no completemos;
- el costo y tiempo de terminación de la construcción (incluyendo riesgos no anticipados más allá de nuestro control tales como condiciones climáticas o laborales, escasez de materiales y excesos en la construcción) pueden ser mayores del anticipado, reduciendo el rendimiento económico anticipado en el proyecto; y
- la capacidad para obtener un nivel aceptable de ocupación una vez completados los proyectos.

Los riesgos antes descritos pueden resultar en retrasos substanciales o gastos y, en algunas circunstancias, podrían impedir la conclusión de los desarrollos, lo cual podría generar un efecto adverso en nuestro negocio.

condición financiera, resultado de operaciones y flujo de efectivo, el precio de cotización de nuestras acciones y nuestra capacidad de realizar distribuciones a los tenedores de nuestras acciones.

***La escasez de proveedores y otros riesgos relacionados con la demanda de mano de obra calificada y materiales de construcción podría incrementar los costos y retrasar la conclusión del hotel One & Only Mandarin o cualquier proyecto de desarrollo.***

La industria de la construcción es altamente competitiva respecto de mano de obra calificada y materiales. Adicionalmente, los costos de algunos materiales de construcción, madera, acero y concreto en particular, son influenciados por cambios globales de los precios de los bienes. Aumentos en los costos o escasez en el suministro de mano de obra calificada, incluyendo arquitectos e ingenieros y/o materiales, podría causar un incremento en los costos de la construcción y retrasos en la construcción. A pesar de que pretendemos trasladar esos incrementos a nuestros clientes mediante el cobro de tarifas hoteleras más elevadas, podemos no ser exitosos en todo o en parte en llevar a cabo lo anterior. Incrementos sostenidos en los costos de la construcción y la competencia en los precios de los materiales y mano de obra puede restringir nuestra capacidad de trasladar cualquier costo adicional, disminuyendo nuestros márgenes con el tiempo y por lo tanto los resultados, situación financiera y liquidez de la Emisora.

***Los desastres naturales y las condiciones climáticas severas pueden incrementar el costo o retrasar la conclusión de la construcción del hotel One & Only Mandarin u otros proyectos de desarrollo y disminuir la demanda de nuestros inmuebles en las áreas afectadas, incluyendo la demanda del Hotel.***

Nuestras operaciones vigentes y planeadas pueden estar localizadas en áreas que están sujetas a desastres naturales y condiciones climáticas severas. La ocurrencia de desastres naturales, particularmente terremotos o condiciones climáticas severas, incluyendo aquellas ocasionadas por la contaminación, pueden incrementar el costo de, retrasar la finalización e incrementar la demanda de proyectos en las áreas afectadas. Más aún, si nuestros seguros no cubren en su totalidad las operaciones de negocios o las pérdidas resultantes de estos eventos, nuestros ingresos, liquidez o recursos de capital pueden verse adversamente afectados.

***La falta de cumplimiento de las condiciones a las que está sujeto el Contrato OOM podría tener como resultado que la Emisora distribuya a los accionistas los recursos remanentes de la Oferta Pública.***

Las condiciones suspensivas a las que se encuentra sujeto el Contrato OOM deberán cumplirse a más tardar el último día del vigésimo cuarto mes contado desde la fecha de celebración del Contrato OOM. Dicho plazo podrá ser prorrogado de común acuerdo entre las partes del Contrato OOM.

En caso de no cumplirse las condiciones suspensivas a las que se encuentra sujeto el Contrato OOM dentro del plazo antes señalado y en caso de que no hayan sido invertidos los recursos obtenidos de la Oferta Pública para los fines señalados en este Prospecto u otros fines que pudiera aprobar la asamblea con un 90% de votos a favor, la Emisora distribuiría y/o reembolsará a los accionistas los recursos remanentes de la Oferta Pública a pro rata conforme a su participación en el capital social de la Emisora, en el entendido que, en su momento, la Emisora determinará el o los mecanismos idóneos para llevar a cabo las distribuciones y/o reembolsos correspondientes. Asimismo, en caso de no cumplirse las condiciones suspensivas antes señaladas, el terreno en donde se planea desarrollar el hotel One & Only Mandarin no sería aportado al patrimonio de la Emisora.

### **Riesgos Relacionados con México**

***Condiciones económicas adversas en México podrían afectar negativamente nuestra situación financiera y nuestros resultados de operación.***

Somos una sociedad constituida en México, país donde se ubica el Hotel y donde se ubicará el hotel One & Only Mandarin. Como resultado de lo anterior, estamos sujetos a los riesgos políticos, económicos, legales y fiscales de México, incluyendo las condiciones generales económicas de México, posibles devaluaciones del Peso frente a otras divisas (incluyendo el Dólar), inflación, tasas de interés, regulación (incluyendo leyes en materia de competencia económica, comunicaciones, transporte e inversión extranjera), políticas del gobierno mexicano

impuestos, expropiaciones, inestabilidad social, tasas delictivas y otros factores políticos, sociales y económicos respecto de los cuales no tenemos control alguno.

México ha experimentado periodos prolongados de crisis económica en el pasado, causados por factores internos y externos sobre los cuales no tenemos control alguno. Dichos periodos se han caracterizado por inestabilidad en los tipos de cambio de divisas, inflación alta, contracciones económicas, una reducción de flujos internacionales de capital, una reducción de liquidez en el sector bancario y altos índices de desempleo. Asimismo, recientemente se han experimentado altos índices delictivos en México, así como disturbios sociales. Dichas condiciones podrían ocurrir o seguir ocurriendo en el futuro y pudieran afectar de manera negativa nuestro negocio, situación financiera o resultados operativos.

Según datos del INEGI, el producto interno bruto mexicano creció 2.9% en 2012 y la inflación fue del 3.6% en ese mismo año, creció 1% en 2013 y la inflación fue del 3.9% en ese año y creció 2.1% en 2014 y la inflación fue del 4.08% en ese año. La falta de crecimiento de la economía mexicana, periodos de estancamiento o crecimientos negativos y/o incrementos inflacionarios o de las tasas de interés pudieran tener como resultado que reduzca la demanda de los servicios del Hotel, que tengamos que reducir las tarifas del Hotel o que nuestros huéspedes busquen otras opciones de alojamiento. Debido a que una gran parte de nuestros costos son fijos, en caso de que se actualicen los supuestos aquí descritos, es posible que no podamos reducir nuestros costos y gastos, teniendo como resultado que nuestros márgenes de ganancia se vean afectados.

***Los sucesos políticos y sociales en México pudieran afectar nuestras operaciones.***

Los sucesos políticos y sociales pueden afectar nuestras operaciones. En julio de 2012 se celebraron elecciones presidenciales en las cuales ganó Enrique Peña Nieto, candidato del Partido Revolucionario Institucional. El presidente de México ha implementado y continúa implementado modificaciones sustanciales a las leyes mexicanas y dichas modificaciones podrían afectar el ambiente político y social mexicano. Dichos cambios también podrían tener un efecto negativo en nuestras operaciones. Durante los primeros dos años de su mandato, el presidente de México promovió y logró que se aprobaran reformas estructurales en materia de energía, electoral, de telecomunicaciones, de competencia económica, educacional, financiera y fiscal. Dichas reformas podrían afectar nuestro negocio.

La falta de acuerdo entre el poder ejecutivo y el legislativo podría tener como resultado que no se puedan implementar las reformas políticas y económicas. No podemos predecir el impacto de dichas reformas o de la situación política, económica y social en México. Asimismo, no podemos asegurar que los sucesos políticos, económicos o sociales (respecto de los cuales no tenemos control alguno), no puedan afectar de manera negativa nuestro negocio, situación financiera y operaciones.

Han existido tensiones regionales, políticas y sociales en México en varias ocasiones. La situación política y social en México podría afectar la economía mexicana, lo cual pudiera tener como resultado que surjan afectaciones negativas a nuestras operaciones, situación financiera y liquidez.

***Los sucesos en otros países podrían afectar la economía mexicana, el valor de mercado de las Acciones o nuestra situación financiera y estado de resultados.***

El valor de mercado de los valores en México está influenciado por las condiciones económicas y de mercado de países desarrollados y en vías de desarrollo. A pesar de que las condiciones económicas en esos países pudieran variar significativamente de la situación económica en México, las condiciones económicas adversas podrían expandirse a nivel regional o la reacción de los inversionistas a los sucesos en esos países podría afectar de manera negativa el valor de mercado de los valores listados en la BMV. Por ejemplo, en años recientes tanto los valores de renta fija como los de renta variable han sufrido caídas importantes como resultado de sucesos en otros países y mercados.

Asimismo, en años recientes, las condiciones económicas en México han estado ligadas a las condiciones económicas de Estados Unidos, China y Europa, derivado del comercio internacional y de la celebración de tratados de libre comercio y otros convenio similares celebrados entre México, Estados Unidos, la Unión Europea y China, que han tenido como resultado un incremento en la actividad económica de estas regiones. La economía mexicana

todavía se encuentra altamente influenciada por las economías de Estados Unidos y Europa. En virtud de lo anterior, si se cancelan los tratados de libre comercio o surgen sucesos similares, o las condiciones económicas en Estados Unidos, Europa y China son negativas o tienen un crecimiento menor, podrían surgir afectaciones a la economía mexicana. Estos sucesos podrían afectar de manera negativa nuestro negocio, situación financiera y estado de resultados.

El nivel y volumen de las actividades económicas entre México y Estados Unidos dependen en gran medida del TLC. Nuestras operaciones dependen de los mercados de los productos que transportamos en México y Estados Unidos, de la posición de México y Estados Unidos en estos mercados y de tarifas y barreras de entrada para el comercio. Cualquier desaceleración en las economías de México y Estados Unidos o respecto del comercio entre México y Estados Unidos puede afectar de manera negativa nuestro negocio, situación financiera y estado de resultados.

***Estamos sujetos a reformas en materia fiscal que podrían afectar nuestro negocio, situación financiera y operaciones.***

Las reformas a las leyes en materia fiscal o a las tasas impositivas en México podrían incrementar de manera considerable nuestros costos operativos. No podemos predecir los tiempos o posibles efectos de estas reformas. Cualquier consecuencia adversa o impredecible en materia fiscal respecto de nuestro negocio, pudiera impactar nuestra situación financiera y estado de resultados.

Con efectos a partir del 1 de enero de 2014, se implementó en México una reforma fiscal integral cuyo objetivo fue el de incrementar la recaudación fiscal. Las personas físicas y morales se vieron afectadas en virtud de dicha reforma puesto que es posible que se incrementen los costos de producción y que se reduzca el poder adquisitivo y la demanda de productos. Entre otras reformas, el Impuesto al Valor Agregado subió de 11% a 16% en zonas fronterizas, el impuesto sobre la renta se incrementó para aquellas personas físicas con salarios mayores a \$750,000 anuales, la retención de impuestos sobre dividendos y ganancias de capital por la venta de acciones colocadas en mercados reconocidos de y a mexicanos y extranjeros se estableció en 10% y el impuesto especial a tasa única y el impuesto a los depósitos en efectivo fueron eliminados. Estas reformas pudieran afectar de manera negativa nuestra posición financiera. No podemos anticipar las afectaciones que tendrán esta reforma y reformas posteriores a nuestra compañía. La creación de nuevos impuestos o el incremento de impuestos relacionados con la industria hotelera podrían tener un efecto adverso sobre nuestro negocio, condición financiera y resultados de la operación.

***Las interrupciones en los mercados crediticios globales y sus efectos en las economías mundiales pudieran afectar nuestro negocio.***

Una volatilidad sustancial, la falta de oportunidades atractivas para obtener financiamiento e interrupciones en los mercados de capital mundiales desde la crisis financiera mundial del año 2008, han afectado de manera negativa los mercados financieros, así como las economías nacionales y mundiales. A pesar de que las condiciones económicas han mejorado lentamente desde el año 2011 y ha aumentado la disponibilidad de crédito y a pesar de que las tasas de intereses se mantienen estables, la crisis económica europea reciente ha causado, y podría seguir causando, afectaciones en los mercados financieros mundiales. La crisis económica reciente, la incertidumbre económica continua y la recuperación lenta en México, Estados Unidos, Europa y muchos otros países, han tenido un efecto negativo en los mercados financieros mundiales. Los efectos de estas afectaciones y de dicha inestabilidad son globales y difíciles de cuantificar o mitigar y es imposible predecir el nivel al cual la economía mundial se recuperará. Tanto nuestros resultados financieros futuros, como nuestro crecimiento pudieran verse afectados si los esfuerzos realizados para lograr una recuperación de esta recesión económica se desaceleran o fracasan.

***La instauración de controles cambiarios y ciertas restricciones podrían afectar nuestra capacidad para repartir dividendos.***

Los dividendos que podríamos pagar a nuestros accionistas estarán denominados en Pesos. Cualquier variación en el tipo de cambio entre el Peso y el Dólar u otras divisas podrían afectar aquellas cantidades a las que tuvieran derecho a recibir nuestros accionistas en Dólares o en otras divisas. Asimismo, las cantidades que paguemos en Pesos pudieran no ser convertibles a Dólares u otras divisas. A pesar de que actualmente el gobierno

mexicano no restringe, y durante muchos años no ha restringido, la capacidad para convertir Pesos a Dólares o a otras divisas, dicho gobierno ha impuesto restricciones en el pasado y pudiera instaurar restricciones en el futuro. Variaciones futuras en el tipo de cambio y los efectos de cualquier control cambiario impuesto por el gobierno mexicano podrían tener como resultado afectaciones en la economía nacional que no podemos predecir.

***El gobierno mexicano ha ejercido y continúa ejerciendo una influencia significativa sobre la economía mexicana***

El gobierno mexicano ha ejercido y continúa ejerciendo una influencia significativa sobre la economía mexicana. En virtud de lo anterior, las acciones y políticas establecidas por el gobierno mexicano en relación con la economía u otros factores pudieran afectar de manera negativa al sector privado (y a nosotros), y pudieran afectar las condiciones de mercado, los precios y los retornos de los valores mexicanos. En ocasiones, el Gobierno Federal ha implementado cambios en sus políticas y regulaciones y podría continuar haciéndolo en el futuro. Aquellas acciones que buscan controlar la inflación y otras regulaciones y políticas han involucrado incrementos en las tasas de interés, modificaciones a las políticas tributarias, controles de precios, devaluaciones monetarias, controles de capital y límites de importaciones. Particularmente, la regulación laboral y la tributaria han sufrido cambios en el pasado. No podemos asegurar que el gobierno mexicano mantendrá sus políticas actuales en materia política, social o económica o en otras materias o que los cambios antes descritos no puedan tener como resultado un efecto material adverso en nuestra situación financiera.

No podemos asegurar que los cambios en la legislación federal mexicana y en las regulaciones aplicables al sector hotelero no pudieran afectar nuestro negocio, estado de resultados, situación financiera, objetivos o el precio de nuestras acciones.

***México ha experimentado periodos de altos índices delictivos y dichas actividades podrían afectar nuestro negocio, estado de resultados y situación financiera.***

Recientemente, México ha experimentado periodos de índices delictivos altos debido, en gran medida, al crimen organizado. Las actividades criminales y vandalismo en México han representado retos importantes en materia de seguridad para los comerciantes mexicanos durante los últimos años. La violencia asociada con dichas actividades pudiera afectar de manera negativa la industria en la Ciudad de México, afectando también nuestro negocio, estado de resultados y situación financiera.

***Tasas de interés altas en México podrían incrementar nuestros costos financieros.***

El promedio anual de los Certificados de la Tesorería a 28 días fue de 3%, 3.8% y 4.2% para los años 2014, 2013 y 2012, según Banco de México. El promedio anual de la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a 28 días fue de 3.5%, 4.3% y 4.8% para los años 2014, 2013, 2012, respectivamente, según Banco de México. Como resultado de un débil desempeño económico en México durante el 2013 y el 2014, aunado a un incremento en la inflación, el Banco de México redujo su tasa de interés de referencia a 3.0% el 6 de junio de 2014 con la finalidad de fomentar el préstamo y estimular la economía. Es posible que el Banco de México incremente su tasa de interés de referencia en el mediano plazo. En virtud de lo anterior, si incurrimos en deuda en Pesos durante ese plazo, estaríamos contratando deuda a tasas más altas.

**Riesgos relacionados con la Oferta Pública y con nuestras Acciones**

***Actualmente no existe un mercado para las Acciones y la baja liquidez y la volatilidad alta del mercado mexicano podrían causar fluctuaciones en los precios de nuestras Acciones y en los volúmenes de comercio, lo cual podría limitar la capacidad de nuestros inversionistas de vender sus acciones a los precios deseados en los tiempos deseados.***

El invertir en valores mexicanos tales como nuestras Acciones implica un nivel de riesgo mayor al de las inversiones en valores en países con ambientes políticos y económicos más estables y dichas inversiones se consideran de naturaleza especulativa. Estas inversiones están sujetas a ciertos riesgos económicos y políticos tales como: (i) cambios en el ambiente regulatorio, fiscal, económico y político que pudiera afectar la capacidad de los inversionistas de recibir pagos, totales o parciales, respecto de sus inversiones, y (ii) restricciones a la inversión

extranjera y a la repatriación de capital. Asimismo, los volúmenes de operación de valores emitidos por compañías constituidas en o que operan en economías emergentes, tienden a ser menores a los volúmenes de operación de valores emitidos por compañías constituidas en o que operan en economías desarrolladas.

A pesar de que nuestras Acciones se encuentran listadas en la BMV, es posible que no se desarrolle un mercado activo o, que en caso de desarrollarse, no se mantenga. A pesar de que la BMV es una de las bolsas de valores más grandes de Latinoamérica, el mercado de valores mexicanos sigue siendo relativamente pequeño, menos líquido, más concentrado, con menos inversionistas institucionales y con mayor volatilidad que los mercados de valores internacionales principales, tales como los mercados de valores de Estados Unidos y Europa. A pesar de que el público inversionista participa en la BMV, una parte importante de las operaciones en la BMV se realiza por grandes inversionistas institucionales.

Asimismo, de conformidad con las disposiciones emitidas por la CNBV y el reglamento de la BMV, la BMV cuenta con un sistema que puede suspender ciertos valores si existe volatilidad en sus precios o volumen o si la demanda y oferta de los valores no es consistente con el desempeño histórico y no puede ser explicada mediante información públicamente disponible a través de los sistemas de la BMV.

Estas características de mercado pueden limitar sustancialmente la capacidad de nuestros accionistas para vender las Acciones al precio que deseen o al momento que lo deseen, lo que pudiera afectar de manera negativa el precio de mercado y la liquidez de las Acciones.

Es posible que una vez que completemos la Oferta, no exista mucha liquidez y mercado para las Acciones. En virtud de lo anterior, podrían existir dificultades para que los accionistas de la Emisora enajenen sus acciones.

***Los accionistas experimentarán una dilución inmediata y sustancial en el valor contable de las Acciones adquiridas en la Oferta Pública.***

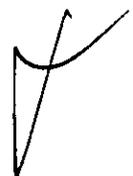
La oferta de acciones a precios mayores a los contables tiene como consecuencia una dilución inmediata en el valor contable por acción para nuevos accionistas que adquieran acciones al precio de una oferta pública. En virtud de esta dilución, los inversionistas que adquieran acciones mediante oferta pública no contarán con un valor contable por acción igual a su aportación inicial. En cualquier caso, existirá un efecto de dilución en las ganancias netas por acción.

Debido a que el precio de las Acciones en la Oferta Pública es sustancialmente mayor al valor contable por acción, los accionistas sufrirán una dilución sustancial e inmediata respecto del valor contable de las Acciones. El valor contable neto por acción representa las cantidades de nuestros activos tangibles totales menos nuestros pasivos, dividido entre 40,875,901, el número total de acciones en circulación en 2015. En virtud de lo anterior, asumiendo que se hubieran adquirido las Acciones a un precio de \$15.71 por Acción, se estaría sufriendo una dilución inmediata de \$4.96 por acción si se adquiere Acciones en la Oferta Pública. Ver "Dilución".

***El precio de mercado de nuestras Acciones podría variar significativamente y los inversionistas podrían perder parte o toda su inversión.***

El precio de la Oferta Pública por Acción será determinado con base en negociaciones entre nosotros con el Intermediario Colocador, considerando diversos factores. El precio de oferta inicial podría no ser indicativo de los precios de mercado una vez completada la Oferta Pública. Asimismo, la volatilidad en el precio de mercado de nuestras acciones podría evitar que los inversionistas vendan sus acciones a un precio igual o mayor al que pagaron por dichas acciones. El precio de mercado y liquidez de mercado de las Acciones podrían ser afectados por diversos factores, algunos de los cuales no están bajo nuestro control, y que podrían no estar directamente relacionados con nuestro desempeño operativo. Dichos factores podrían ser, entre otros:

- volatilidad significativa en el precio de mercado y volumen de intercambio de valores de empresas de nuestro sector, en el entendido que dichos factores no estarían necesariamente relacionados con el desempeño operativo de dichas empresas;
- percepción de los inversionistas de nuestras perspectivas y de las perspectivas de nuestro sector;



- diferencias potenciales entre nuestros resultados financieros y operativos y aquellos esperados por los inversionistas;
- cambios en las ganancias o variaciones en nuestros resultados operativos;
- desempeño operativo de empresas comparables con la nuestra;
- acciones de nuestros accionistas controladores indirectos en relación con las transferencias de las acciones de su propiedad o las perspectivas de que dichas acciones pudieran ocurrir;
- contrataciones o salidas de personal administrativo clave;
- anuncios por parte de nosotros o de nuestros competidores respecto de adquisiciones, ventas, alianzas estratégicas, asociaciones o compromisos de capital;
- nuevas leyes o reglamentos o nuevas interpretaciones de leyes y reglamentos, incluyendo de carácter fiscal, aplicables a nuestra industria o a la tenencia o transmisión de nuestras Acciones;
- patrones económicos generales en las economías o mercados financieros de México o el extranjero, incluyendo aquellos que sean resultado de guerras, actos terroristas o respuestas a dichos sucesos; y
- condiciones políticas o sucesos en México y Estados Unidos.

Asimismo, la BMV podría suspender la cotización de nuestras Acciones si su precio (calculado como porcentaje del precio inicial de oferta) varía sobre ciertos niveles o si ciertos requisitos mínimos señalados en la LMV o en la Circular Única de Emisoras no se cumplen, incluyendo niveles mínimos de accionistas y obligaciones de entrega de información, entre otros. En virtud de lo anterior, la capacidad de nuestros accionistas de vender sus acciones al precio deseado (o incluso su capacidad de venta) podría verse afectada.

***La propiedad y capacidad para enajenar nuestras Acciones se encuentran sujetas a ciertas restricciones contenidas en nuestros estatutos sociales y en la ley mexicana.***

La propiedad y capacidad para enajenar nuestras Acciones se encuentran sujetas a ciertas restricciones contenidas en la LMV, en la Circular Única de Emisoras, en otras regulaciones bursátiles y en nuestros estatutos sociales.

Asimismo, de conformidad con nuestros estatutos sociales, cualquier y toda adquisición de acciones representativas de nuestro capital social, de cualquier naturaleza y como quiera que se denomine, que se pretenda realizar conforme a cualquier título o medio, ya sea en un acto o en una sucesión de actos, sin límite de tiempo entre sí, incluyendo para estos efectos fusiones, consolidaciones u otras transacciones similares, directas o indirectas, por una o más personas, personas relacionadas, grupo de personas, grupo empresarial o consorcio, requerirá para su validez el acuerdo favorable, previo y por escrito, del Consejo de Administración, cada vez que el número de acciones que se pretenda adquirir, sumado a las acciones que integren su tenencia accionaria previa, directa o indirecta por cualquier medio, dé como resultado un número igual o mayor al 10% de nuestro capital social. De igual forma, de conformidad con la mencionada cláusula de nuestros estatutos sociales, cualquier adquisición o intento de adquisición de cualquiera de nuestras acciones, de cualquier naturaleza y como quiera que se denomine, que se pretenda realizar conforme a cualquier título o medio, ya sea en un acto o en una sucesión de actos, sin límite de tiempo entre sí, incluyendo para estos efectos fusiones, consolidaciones u otras transacciones similares, directas o indirectas, independientemente del porcentaje del capital social en circulación que dicha adquisición o intento de adquisición represente, por cualquiera de nuestros competidores por encima del 5% del capital social, requerirá del acuerdo favorable de nuestro Consejo de Administración.

Si se llegaren a realizar adquisiciones de acciones representativas de nuestro capital social en contravención a nuestros estatutos sociales sin observar el requisito de obtener la autorización previa y por escrito favorable de nuestro Consejo de Administración, las acciones materia de dichas adquisiciones (i) otorgarán al adquirente los derechos patrimoniales que deriven de la titularidad de las acciones en la misma medida en que dichos derechos le correspondan al resto de las acciones representativas de nuestro capital social, y (ii) no otorgarán al adquirente derechos corporativos de ninguna clase (incluyendo, sin limitación, el derecho de votar las acciones adquiridas, el derecho a solicitar se convoque a asamblea de accionistas y cualesquiera otros derechos que deriven de la titularidad de las acciones que no tengan contenido o no sean de naturaleza patrimonial). Finalmente, en caso de contravenir lo dispuesto en la cláusula décima segunda, el Consejo de Administración podrá acordar, entre otras, las siguientes medidas, (i) la reversión de las operaciones realizadas, con mutua restitución entre las partes, cuando esto fuere posible y sin que ello contravenga las disposiciones de la LMV, o (ii) que sean enajenadas las acciones objeto de la adquisición, a un tercero interesado aprobado por el Consejo de Administración, al precio mínimo de referencia que determine el Consejo de Administración.

Ver la sección “Nuestros estatutos sociales y otros convenios”. Las disposiciones antes mencionadas podrían tener como resultado que la inversión en nuestras Acciones no sea tan atractiva. Asimismo, dichas disposiciones podrían hacer más difícil el pago de primas sobre el valor de mercado de las acciones a nuestros accionistas.

***Podemos incurrir en costos administrativos adicionales en virtud de la adopción de la modalidad de “sociedad anónima promotora de inversión bursátil”.***

Nuestros accionistas autorizaron la adopción de la modalidad de “sociedad anónima promotora de inversión bursátil” con motivo de la Oferta Pública. En virtud de lo anterior, estaremos regulados por la LGSM, la LMV y demás disposiciones en materia bursátil. La adopción de la modalidad de “sociedad anónima promotora de inversión bursátil” implica, entre otros, mayores deberes de divulgación y reporte, así como la implementación de medidas de gobierno corporativo. A pesar de que consideramos que la adopción de la modalidad de “sociedad anónima promotora de inversión bursátil” no debiera tener como resultado problemas significativos, pudiera involucrar costos administrativos adicionales.

***Nuestros principales accionistas actuales continuarán teniendo control sobre nosotros después de la Oferta Pública y sus intereses podrían entrar en conflicto con los de los nuevos accionistas.***

Después de consumada la Oferta Pública, nuestros accionistas principales tendrán aproximadamente 50.89%; considerando el precio del rango medio propuesto para la colocación de las acciones, equivalente a \$15.71 por acción, considerando que los accionistas actuales invertirían hasta \$87,400,000 en efectivo como parte de la Oferta Pública y considerando el monto máximo de la oferta de \$791,400,000, los cuales incluyen los \$87,400,000 mencionados anteriormente, de nuestras acciones ordinarias. Nuestros accionistas principales tienen y continuarán teniendo la capacidad para determinar el resultado de asuntos importantes sometidos a la votación de nuestros accionistas y así ejercer el control sobre nuestras políticas de negocios, incluyendo:

- la integración de nuestro consejo de administración y, consecuentemente, cualquier determinación de nuestro consejo de administración en relación con la dirección del negocio y sus políticas;
- fusiones, otras combinaciones de negocios y otras operaciones, incluyendo aquellas que podrían resultar en un cambio de control;
- el pago de dividendos u otras distribuciones y el monto de los mismos;
- la venta o disposición de nuestros activos; y
- el monto de la deuda en que incurramos.

Nuestros accionistas principales podrían adoptar resoluciones por las que llevemos a cabo acciones que pudieran ser contrarias a los intereses de los demás accionistas. Asimismo, bajo ciertos supuestos, podrían evitar que otros accionistas bloqueen dichas resoluciones o que lleven a cabo acciones contrarias a las que adopten los

accionistas principales. Además, nuestros estatutos sociales podrían impedir operaciones que pudieran resultar en un cambio de control y evitar operaciones que permitan a los accionistas transmitir sus acciones u obtener ganancias sobre su inversión en las acciones. Nuestros accionistas principales podrían no actuar de una manera consistente con los intereses de los demás accionistas. Asimismo, las decisiones de nuestros accionistas principales en relación con la venta de sus acciones, o la percepción de que dichas ventas pudieran ocurrir, podrían afectar negativamente el precio de mercado de nuestras acciones.

***El pago y monto de dividendos están sujetos a la determinación de nuestros accionistas.***

El pago de dividendos y el monto de los mismos están sujetos a la recomendación de nuestro consejo de administración y a la aprobación de la asamblea de accionistas y los accionistas actuales de la Emisora podrán tener una influencia significativa sobre la determinación del reparto de dividendos.

Como resultado, podría haber años en que no se distribuyan dividendos y otros años en que se distribuya una porción sustancial de nuestras utilidades. En éste último caso, nuestro potencial de crecimiento se vería limitado. Las distribuciones de dividendos dependerán de distintos factores, incluyendo nuestros resultados de operación, situación financiera, necesidades de flujo de efectivo, visión de negocios, la capacidad de nuestras subsidiarias para generar ingresos, implicaciones fiscales y obligaciones contractuales que podrían limitar nuestra capacidad de pagar dividendos y otros factores que nuestro consejo de administración y nuestros accionistas podrían tomar en consideración. De conformidad con la legislación mexicana, sólo podemos distribuir dividendos respecto de utilidades arrojadas conforme a estados financieros que hayan sido aprobados por los accionistas, siempre que las pérdidas de ejercicios fiscales anteriores hayan sido absorbidas, el pago aplicable haya sido aprobado por nuestros accionistas y la reserva legal haya sido constituida. Los accionistas podrían no aprobar el monto de dividendos recomendados por nuestro Consejo de Administración.

***Los dividendos y otras distribuciones a nuestros accionistas serán realizados en Pesos.***

Repartiremos dividendos a nuestros accionistas en Pesos. Asimismo, nuestras acciones están listadas en la BMV, la cual usa el Peso como moneda oficial. Las operaciones con valores listados en la BMV incluyendo compraventas de acciones, deben liquidarse en Pesos, después de que haya ocurrido el cruce. Cualquier variación significativa en el tipo de cambio entre Pesos y Dólares o cualquier otra divisa, pudiera afectar de manera negativa los montos equivalentes en Dólares o en otras divisas recibidas en virtud de la conversión como contraprestación por la venta de las acciones o dividendos distribuidos en Pesos. Asimismo, las cantidades que paguemos en Pesos o que deriven de las ventas de nuestras acciones en Pesos, pudieran no ser convertibles a Dólares o a otras divisas. A pesar de que el gobierno mexicano actualmente no restringe la capacidad de los mexicanos o extranjeros (personas físicas o morales) para convertir Pesos a Dólares o a otras divisas, es posible que implemente medidas restrictivas para controlar los tipos de cambio. No podemos predecir el efecto que pudieran tener las variaciones en los tipos de cambio o las restricciones cambiarias impuestas por el gobierno mexicano.

***Si emitimos valores adicionales en el futuro, su participación accionaria podría ser diluida, y los precios de mercado de nuestros valores podría disminuir.***

Podremos emitir acciones adicionales para financiar adquisiciones o nuevos proyectos o para otros propósitos corporativos en general. Cualquiera de dichas emisiones o ventas podría resultar en la dilución de su participación accionaria o la percepción de cualquiera de dichas emisiones o ventas podría tener un impacto negativo en el precio de mercado de nuestras Acciones.

De conformidad con la legislación mexicana, si emitimos nuevas acciones a cambio de efectivo como parte de un aumento de capital, de una manera que no sea mediante oferta pública, estamos obligados a otorgar a nuestros accionistas el derecho de preferencia para adquirir un número suficiente de acciones para mantener su porcentaje de participación accionaria.

***Ofertas futuras de valores con un nivel de prelación superior a la de nuestras acciones, podría limitar nuestra flexibilidad operativa y financiera y podría afectar negativamente el precio de mercado o diluir el valor de nuestras acciones.***

Si decidimos emitir valores adicionales en el futuro con un nivel de prelación superior al de nuestras acciones o de cualquier otra manera incurrimos en deuda, es posible que dichos valores adicionales o deuda estén regidos por un prospecto u otro instrumento que contenga cláusulas que restrinjan nuestra flexibilidad operativa y limiten nuestra capacidad de hacer distribuciones a los tenedores de nuestras acciones. Asimismo, cualesquiera valores convertibles o negociables que emitamos en el futuro pudieran tener derechos, preferencias o privilegios, incluyendo aquellos en relación con las distribuciones, más favorables que aquellas de nuestras acciones, lo que pudiera tener como resultado una dilución de los tenedores de nuestras acciones. Debido a que la decisión de emitir valores mediante una oferta futura o de cualquier otra forma incurrir en deuda dependerá de las condiciones de mercado y de otros factores ajenos a nuestro control, no podemos predecir o estimar el monto, tiempo o naturaleza de nuestras ofertas futuras o financiamientos, los cuales podrán reducir el valor de mercado de nuestras acciones.

***De conformidad con la LMV, nuestros estatutos sociales restringen la capacidad de accionistas que no sean mexicanos de invocar la protección de sus gobiernos en relación con sus derechos como accionistas.***

De conformidad con las disposiciones aplicables, nuestros estatutos sociales establecen que aquellos accionistas que no sean mexicanos deberán ser considerados como mexicanos respecto de las acciones de la Emisora que adquieran o de que sean titulares, así como de los bienes, derechos, autorizaciones, participaciones o intereses de que sea titular la Compañía, así como los derechos y obligaciones que deriven de los contratos en que sea parte la Compañía con autoridades mexicanas. De conformidad con lo anterior, se entiende que cualquier accionista que no sea mexicano ha renunciado a su derecho de invocar la protección de su gobierno para interponer demandas por la vía diplomática en contra del gobierno de México respecto de sus derechos como accionista. Sin embargo, no se considerará que dicho accionista ha renunciado a cualquier otro derecho. En caso de invocar la protección del gobierno extranjero, el accionista podría perder sus acciones a favor del gobierno de México.

***Cualquier incumplimiento de nuestra parte respecto de obligaciones de listado señaladas por la BMV podría resultar en la suspensión de dicho listado y, en ciertos casos, la cancelación de la cotización de nuestras acciones.***

Debido a que somos una compañía con acciones listadas en la BMV, debemos cumplir con ciertos requisitos con la finalidad de mantener dicho listado.

No podemos asegurar que cumpliremos con todos los requisitos de listado de la BMV en el futuro y no podemos asegurar que nuestras acciones permanecerán listadas en la BMV. Cualquier incumplimiento de nuestra parte respecto de dichas obligaciones de listado podrá tener como resultado la suspensión o la terminación del registro de nuestras acciones y su cotización en la BMV.

Asimismo, de conformidad con la LMV, el registro de nuestras acciones en el RNV podría ser cancelado por la CNBV en caso de infracciones graves o reiteradas de la LMV. En dichos casos o en caso de cancelación del listado de nuestras acciones en la BMV, estaríamos obligados a realizar una oferta pública de adquisición de nuestras acciones dentro de un plazo máximo de 180 días (a petición de la CNBV) de conformidad con el Artículo 21 de la LMV.

***El incumplimiento grave al programa de adopción progresiva del régimen aplicable a las sociedades bursátiles podría tener como resultado la cancelación de las acciones de la Emisor en el RNV.***

De conformidad con las disposiciones contenidas en la LMV, será causa de cancelación de la inscripción en el RNV de las acciones representativas del capital social de Emisora, el incumplimiento grave al programa de adopción progresiva del régimen aplicable a las sociedades anónimas bursátiles. En caso de actualizarse el supuesto de incumplimiento grave antes señalado, la Emisora, previo a la cancelación de la inscripción, estará obligada a realizar una oferta pública de adquisición, dentro de los 180 días naturales siguientes a la fecha en que sea requerida por la CNBV, o bien, cuando concluya el plazo de dicho programa, lo que acontezca primero. Hasta en tanto no se realice la oferta pública antes mencionada, la CNBV podrá decretar, como medida precautoria, la suspensión de la inscripción de las acciones de la Emisora en el RNV.

***La adopción anticipada del régimen de "sociedad anónima bursátil" podría implicar costos adicionales para la Emisora.***

En términos de la LMV, la Emisora deberá adoptar la modalidad de “sociedad anónima bursátil” en un plazo que no podrá exceder de 10 años, contado a partir de que surta efectos la inscripción de las acciones de la Emisora en el RNV, o bien con anterioridad a dicho plazo, si el capital contable de la Emisora, al cierre de algún ejercicio, supera el equivalente en Pesos de 250’000,000 de unidades de inversión de acuerdo con los estados financieros anuales, auditados o dictaminados respectivos. En caso de adopción del régimen de “sociedad anónima bursátil” con anterioridad al plazo contemplado en el programa por alcanzar el capital contable señalado, es posible que la Emisora tenga que realizar gastos para implementar el gobierno corporativo aplicable a las “sociedades anónimas bursátiles”, lo que podría afectar la liquidez de la Emisora.

***Es necesario actualizar la inscripción de las Acciones para que puedan ser adquiridas por cualquier clase de inversionista.***

La Emisora podría solicitar a la CNBV en el futuro la actualización de la inscripción de las Acciones para que puedan ser adquiridas por cualquier clase de inversionista, siempre y cuando al momento de la solicitud respectiva, acredite que la revelación de información a que se refiere el Artículo 33, fracción I, inciso b) de la Circular Única de Emisoras, así como la fracción II de dicho Artículo, con la periodicidad que se indica en tal precepto, se efectuó como si se tratara de una oferta pública que no estuviera restringida. Adicionalmente, para completar dicha actualización de inscripción, la Emisora deberá acreditar el cumplimiento de los demás requisitos establecidos en el Artículo 14, fracción I y 14 Bis de la Circular Única de Emisoras.



## Otros valores

Ni la Emisora ni sus subsidiarias cuentan con otros valores inscritos en el RNV, ni tampoco listados en la BMV o en otros mercados de valores. Una vez completada la Oferta Pública, las Acciones se encontrarán inscritas en el RNV y estarán listadas en la BMV.

Una vez listadas nuestras Acciones, estaremos obligados a proporcionar a la CNBV y a la BMV estados financieros trimestrales y estados financieros anuales dictaminados, así como diversos reportes periódicos, incluyendo, entre otros, los siguientes:

- un reporte anual preparado de conformidad con la Circular Única de Emisoras, a más tardar el 30 de abril de cada año;
- reportes semestrales, dentro de los 20 días hábiles posteriores a la conclusión del mes de junio y dentro de los 40 días hábiles posteriores al cierre del mes de diciembre; y
- reportes sobre eventos relevantes en forma oportuna después de que hayan ocurrido.

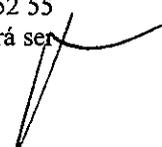
Asimismo, deberemos informar cualquier acto, evento o circunstancia del que tengamos conocimiento que pudiera afectar el precio de nuestros valores. De igual forma, en caso de que nuestros valores sufran movimientos inusitados en su precio, la BMV podrá solicitar que informemos al público sobre las causas de la volatilidad o, si no tenemos conocimiento de las causas, que hagamos una declaración en ese sentido. Por otro lado, la BMV podría solicitarnos que revelemos información adicional cuando considere que la información revelada sea insuficiente o que aclaremos la información cuando sea necesario. La BMV podrá solicitarnos que confirmemos o neguemos cualquier evento relevante que haya sido revelado al público por terceros cuando considere que el evento relevante puede afectar o influir en el precio de nuestros valores.

De igual forma, emitiremos de forma anual un reporte del NAV, usando los avalúos del valuador independiente que se designe, así como las cifras correspondientes al balance interno de la Emisora, sin que las publicaciones descritas en este párrafo sean requisitos regulatorios para la Emisora (los informes señalados en los párrafos anteriores sí son requisitos regulatorios con los que deberá cumplir la Emisora).

### **Documentos de carácter público**

Este Prospecto y otra información de RLH Properties podrá ser consultada en la BMV, en sus oficinas o en su página de Internet: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), así como en la página de Internet de la CNBV: [www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx).

Copias de este Prospecto se encuentran a disposición de los inversionistas en Relación con Inversionistas de RLH Properties, en la dirección mencionada anteriormente, atención: Diego Laresgoiti Matute, teléfono: +52 55 14500800, correo electrónico: [dlaresgoiti@bkpartners.com](mailto:dlaresgoiti@bkpartners.com). La versión electrónica del presente Prospecto podrá ser consultada en cualquiera de las siguientes páginas de internet: [www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx).



## LA OFERTA

### Características de los valores

A continuación se señalan las características de la Oferta Pública. Para una descripción más completa de nuestras Acciones, ver "Estatutos sociales y otros convenios".

Emisora:	RLH Properties, S.A.P.I.B. de C.V.
Clave de Pizarra:	"RLH".
Tipo de Oferta:	Oferta pública primaria nacional de suscripción y pago de acciones.
Tipo de Valor:	Acciones ordinarias, Serie "A", nominativas, sin expresión de valor nominal, representativas de la parte fija del capital social de RLH Properties, las cuales confieren plenos derechos corporativos y patrimoniales a sus titulares.
Precio de Colocación:	\$15.15 por Acción.
La Oferta Pública:	La Oferta Pública se realizará a través de la BMV.
Monto de la Oferta Pública:	\$451,000,001.55.
Número de Acciones colocadas en la Oferta Pública:	29,768,977 Acciones.
Porcentaje del capital social de la Emisora que representarán las Acciones efectivamente suscritas y pagadas después de la Oferta Pública:	Las Acciones materia de la Oferta Pública representan el 42.1% de la totalidad de las acciones efectivamente pagadas y representativas del capital social de la Emisora después de la Oferta Pública.
Bases para la Determinación del Precio de Colocación por Acción:	Las bases para la determinación del Precio de Colocación de las Acciones incluirán, entre otras, (i) nuestra situación financiera y operativa, (ii) la valuación aplicable a sociedades listadas en otros mercados que participen en la industria en la que operamos, (iii) las expectativas del sector en el que operamos, y (iv) las condiciones generales de los mercados de capitales en México y el extranjero.
Fecha de publicación del aviso de oferta pública:	3 de noviembre de 2015.
Fecha de la Oferta Pública:	3 de noviembre de 2015.
Fecha de cierre de libro:	4 de noviembre de 2015.
Fecha de registro en la BMV:	5 de noviembre de 2015.
Fecha de liquidación en la	6 de noviembre de 2015.

BMV:																																		
Fecha de aviso de colocación:	5 de noviembre de 2015.																																	
Forma de liquidación:	Las Acciones se liquidarán en efectivo, en Pesos, a través de Indeval, en la fecha de liquidación.																																	
Monto del capital social de la Emisora y número de Acciones en circulación antes de la Oferta Pública y una vez realizada la Oferta Pública:	<p>Antes de la consumación de la Oferta Pública, nuestro capital social suscrito y pagado ascendía a la cantidad de \$367,883,109, representado por 40,875,901, todas ellas representativas del capital social fijo de la Emisora.</p> <p>De acuerdo al monto suscrito y pagado en la Oferta Pública y de conformidad con la asamblea general extraordinaria de accionistas de la Emisora de fecha 26 de octubre de 2015, el capital social de la Emisora está representado por 70,644,878 Acciones ordinarias, Serie "A", nominativas, sin expresión de valor nominal, suscritas y pagadas, representativas de la parte fija del capital social de RLH Properties y por 22,455,450 acciones ordinarias, Serie "A" nominativas, sin expresión de valor nominal que no han sido suscritas y pagadas y que se encuentran depositadas en tesorería.</p>																																	
Recursos netos que recibirá la Emisora:	La Emisora recibió \$433,372,454.69 como recursos netos de la Oferta Pública, considerando gastos de \$17,627,546.86.																																	
Destino de los fondos:	Ver la sección "Destino de los fondos" de este Prospecto.																																	
Múltiplos de colocación:	<p><b>(Antes/Después de la Oferta Pública):</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Antes</th> <th>Después</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3"><b>Múltiplos de la Emisora</b></td> </tr> <tr> <td>Precio de Colocación/utilidad (pérdida)</td> <td>-10.1x</td> <td>-22.5x</td> </tr> <tr> <td>Precio de Colocación/valor en libros</td> <td>1.7x</td> <td>1.2x</td> </tr> <tr> <td>Precio de Colocación/UAFIDA</td> <td>5.7x</td> <td>5.7x</td> </tr> <tr> <td colspan="3"><b>Múltiplos del sector</b></td> </tr> <tr> <td>Precio de Colocación/utilidad</td> <td>40.2x</td> <td>4.2x</td> </tr> <tr> <td>Precio de Colocación/valor en libros</td> <td>3.3x</td> <td>3.3x</td> </tr> <tr> <td colspan="3"><b>Múltiplos del mercado</b></td> </tr> <tr> <td>Precio de Colocación/utilidad</td> <td>31.4x</td> <td>3.4x</td> </tr> <tr> <td>Precio de Colocación/valor en libros</td> <td>2.9x</td> <td>2.9x</td> </tr> </tbody> </table> <p>Los múltiplos anteriores consideran el precio de colocación de las Acciones equivalente a \$15.15.</p>		Antes	Después	<b>Múltiplos de la Emisora</b>			Precio de Colocación/utilidad (pérdida)	-10.1x	-22.5x	Precio de Colocación/valor en libros	1.7x	1.2x	Precio de Colocación/UAFIDA	5.7x	5.7x	<b>Múltiplos del sector</b>			Precio de Colocación/utilidad	40.2x	4.2x	Precio de Colocación/valor en libros	3.3x	3.3x	<b>Múltiplos del mercado</b>			Precio de Colocación/utilidad	31.4x	3.4x	Precio de Colocación/valor en libros	2.9x	2.9x
	Antes	Después																																
<b>Múltiplos de la Emisora</b>																																		
Precio de Colocación/utilidad (pérdida)	-10.1x	-22.5x																																
Precio de Colocación/valor en libros	1.7x	1.2x																																
Precio de Colocación/UAFIDA	5.7x	5.7x																																
<b>Múltiplos del sector</b>																																		
Precio de Colocación/utilidad	40.2x	4.2x																																
Precio de Colocación/valor en libros	3.3x	3.3x																																
<b>Múltiplos del mercado</b>																																		
Precio de Colocación/utilidad	31.4x	3.4x																																
Precio de Colocación/valor en libros	2.9x	2.9x																																
Derecho de voto:	Las Acciones confieren a sus tenedores plenos derechos de voto y patrimoniales. Cada una de las Acciones le da derecho a su tenedor a ejercer sus derechos de voto de manera completa y, en particular, a emitir un voto en cualquiera de las asambleas generales de accionistas de la Emisora, ya sean ordinarias o extraordinarias. Para una descripción detallada de las Acciones de la Emisora ver la sección "Estatutos sociales y otros convenios".																																	
Dividendos:	Ver la sección "Dividendos".																																	
Depositario:	Indeval.																																	
Título:	Las Acciones estarán representadas por uno o más títulos depositados en el Indeval.																																	

Listado:	Hemos solicitado autorización a la CNBV y a la BMV para listar nuestras Acciones en la BMV bajo la clave "RLH" y para registrar las mismas en el RNV. Esperamos que, de manera conjunta con la Oferta Pública, dicho registro y listado sean aprobados y surtan efectos. Nuestras acciones no han sido ofrecidas en mercados bursátiles con anterioridad a la Oferta Pública. No podemos asegurar que se pueda crear un mercado secundario para la compra y venta de nuestras acciones.
Intermediario Colocador:	Vector Casa de Bolsa, S.A. de C.V.
Posibles adquirentes:	Las Acciones objeto de la Oferta Pública podrán ser adquiridas por inversionistas institucionales y calificados para girar instrucciones a la mesa.
Régimen fiscal:	<p>El régimen fiscal vigente aplicable a la enajenación de acciones a través de la BMV para personas físicas y morales residentes en México y/o en el extranjero está previsto, entre otros, en los artículos 22, 56, 129, 161 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente. Los posibles adquirentes de las Acciones deberán consultar con sus asesores, las consecuencias fiscales resultantes de la compra, la tenencia o la venta de las Acciones, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación particular.</p> <p>Lo dispuesto en el presente Prospecto constituye una descripción de manera general del régimen fiscal aplicable y no contempla la situación particular de cada accionista; por lo tanto, se recomienda que los accionistas involucrados en la operación consulten a un experto en la materia fiscal que los asesores para su situación específica.</p>
Restricciones de transferencias:	<p>Nuestros estatutos sociales establecen que cualquier adquisición de acciones que dé como resultado un número de acciones que, sumado a las acciones que integren la tenencia accionaria previa, directa o indirecta, del posible adquirente, dé como resultado un número igual o mayor a 10% del capital social de la Emisora o cualquier múltiplo de 10%, requiera el acuerdo favorable de nuestro Consejo de Administración. Cualquier adquisición o intento de adquisición de cualquier acción que pretenda realizar cualquier competidor de la Compañía que resulte en una tenencia accionaria por encima del 5% del capital social, requerirá del acuerdo favorable de nuestro Consejo de Administración. También se requerirá el acuerdo favorable de nuestro Consejo de Administración para la celebración de convenios orales o escritos, independientemente de su denominación, que tengan como consecuencia la creación o adopción de mecanismos o acuerdos de asociación de voto, o de voto en concierto o en conjunto, que impliquen (i) un cambio en el control de la Emisora, (ii) una participación del 20% en el capital social de la Compañía o (iii) una influencia significativa en la Compañía. Cualquier adquisición de acciones que requiera de nuestro Consejo de Administración conforme a nuestros estatutos sociales o acuerdo de voto celebrados sin la obtención de la autorización previa y por escrito favorable del Consejo de Administración, no otorgará derecho alguno para votar en asambleas de accionistas de la Emisora y no serán inscritas en el Libro de Registro de acciones de la Compañía, y las inscripciones realizadas con anterioridad serán canceladas, y la Compañía no reconocerá ni dará valor alguno a las constancias o listados a que se refiere el Artículo 290 de la LMV, por lo que no demostrarán la titularidad de las acciones o acreditarán el derecho de asistencia a las asambleas de accionistas, lo que será responsabilidad del adquirente o grupo de adquirentes.</p> <p>Lo anterior, sin perjuicio de que nuestro Consejo de Administración podrá</p>

	<p>acordar, entre otras cosas, las siguientes medidas: (i) la reversión de las operaciones realizadas, con mutua restitución entre las partes, cuando esto fuere posible y sin que ello contravenga las disposiciones de la LMV, o (ii) que sean enajenadas las acciones objeto de la adquisición a un tercero interesado aprobado por el Consejo de Administración, al precio mínimo de referencia que determine el Consejo de Administración.</p> <p>Adicionalmente, en el supuesto que el Consejo de Administración autorice la adquisición de acciones planteada o la celebración del acuerdo de voto propuesto y dicha adquisición, operación o acuerdo de voto implique (i) la adquisición de una participación del 20% o mayor, (ii) un cambio de control o (iii) la adquisición de influencia significativa, según se define en los propios estatutos sociales y en la legislación bursátil mexicana, no obstante que dicha autorización se hubiere concedido, la persona que pretenda adquirir las acciones en cuestión o celebrar el acuerdo de voto, deberá hacer una oferta pública de compra por el 100% menos una de las acciones en circulación, a un precio pagadero en efectivo no inferior del precio que resulte mayor de entre los siguientes: (i) el valor contable por cada Acción, de acuerdo a los últimos estados financieros trimestrales aprobados por el Consejo de Administración y presentados a la CNBV o a la bolsa de valores de que se trate; o (ii) el precio de cierre por Acción más alto respecto de operaciones en bolsa de valores, publicado en cualquiera de los 365 días anteriores a la fecha de la solicitud presentada o de autorización otorgada por el Consejo de Administración conforme a esta disposición; o (iii) el precio más alto pagado respecto de la compra de cualesquiera acciones, en cualquier tiempo, por la persona que, individual o conjuntamente, directa o indirectamente, tenga la intención de adquirir las acciones, o pretenda celebrar el acuerdo de voto, objeto de la solicitud autorizada por el Consejo de Administración, más en cada uno de dichos casos, una prima igual al 20%, respecto del precio por Acción pagadero en relación con la adquisición objeto de solicitud, en el entendido que, el Consejo de Administración podrá incrementar o reducir, el monto de dicha prima, considerando la opinión de un banco de inversión de reconocido prestigio.</p> <p>Si se llegaren a realizar adquisiciones de Acciones o celebrar acuerdos de voto restringidos en términos de nuestros estatutos sociales sin observar el requisito de obtener la autorización previa y por escrito favorable del Consejo de Administración de la Emisora (así como, en su caso, la realización de la oferta pública de compra de que se trate), las Acciones materia de dichas adquisiciones o del acuerdo de voto (i) otorgarán al adquirente los derechos patrimoniales que deriven de la titularidad de las Acciones en la misma medida en que dichos derechos le correspondan al resto de las acciones representativas del capital social de la Emisora, y (ii) no otorgarán al adquirente derechos corporativos de clase alguna (incluyendo, sin limitación, el derecho de votar las Acciones adquiridas, el derecho a solicitar se convoque a Asamblea de Accionistas y cualesquiera otros derechos que deriven de la titularidad de las Acciones que no tengan contenido o no sean de naturaleza patrimonial).</p> <p>Ver la sección “Estatutos sociales y otros convenios” para una descripción más detallada de las disposiciones de cambio de control aplicables.</p>
Autorización corporativa:	<p>La Oferta Pública fue autorizada mediante Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la Emisora de fecha 26 de octubre de 2015. Asimismo, en la citada asamblea se autorizó el aumento del capital social de la Emisora para llevar a cabo la Oferta Pública y se aprobó, entre otros temas, que, pronto después de completarse la Oferta Pública, los accionistas actuales de la Emisor</p>

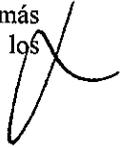
	<p>convoquen a una asamblea general de accionistas para, entre otros puntos: (i) discutir y, en su caso, aprobar el plan de negocios de la Emisora con la posibilidad de aprobar las políticas de ventas de activos, los mecanismos para dotar de liquidez a las acciones representativas del capital social de la Emisora y las políticas de reembolsos y de distribuciones de dividendos; y (ii) discutir y en su caso aprobar la política de recompra de acciones representativas de la Emisora.</p>
Legislación aplicable:	Las leyes de México.
Posible actualización de inscripción:	<p>La Emisora podría solicitar a la CNBV en el futuro la actualización de la inscripción de las Acciones para que puedan ser adquiridas por cualquier clase de inversionista, siempre y cuando al momento de la solicitud respectiva, acredite que la revelación de información a que se refiere el Artículo 33, fracción I, inciso b) de la Circular Única de Emisoras, así como la fracción II de dicho Artículo, con la periodicidad que se indica en tal precepto, se efectuó como si se tratara de una oferta pública que no estuviera restringida. Adicionalmente, para completar dicha actualización de inscripción, la Emisora deberá acreditar el cumplimiento de los demás requisitos establecidos en el Artículo 14, fracción I de la Circular Única de Emisoras.</p>

### **Destino de los fondos**

La información incluida en esta sección tiene carácter informativo. Esta información será actualizada con base en (i) el precio por Acción definitivo que se determine para la Oferta Pública, y (ii) otros términos de la Oferta Pública acordados en la fecha de determinación del precio.

La Oferta Pública fue por, hasta 52,224,427 Acciones y se colocaron 29,768,977 Acciones.

Los recursos que recibamos de la Oferta Pública serán utilizados para (i) propósitos corporativos generales incluyendo gastos de la oferta estimados en \$17,627,546.86, que representarían aproximadamente 3.9% de los recursos totales obtenidos de la Oferta Pública; y (ii) el desarrollo del hotel One & Only Mandarin en términos del Contrato OOM. Si no se consuma la adquisición/aportación de los terrenos del hotel One & Only Mandarin conforme a lo establecido en el Contrato OOM, el total de los recursos netos de la Oferta Pública serán destinados a inversiones potenciales relacionadas con el Hotel, o podrán ser destinados, total o parcialmente, a una o más inversiones que cumplan con los criterios de inversión de la Emisora y que sea aprobada por el 90% de los accionistas de la Emisora.



## Plan de distribución

En la fecha de determinación del Precio de Colocación, la Emisora y Vector Casa de Bolsa, S.A. de C.V., celebraron un contrato de colocación. Vector Casa de Bolsa, S.A. de C.V., actuó como Intermediario Colocador en la emisión de Acciones. El Intermediario Colocador distribuyó el 100% de las Acciones con base en la modalidad de mejores esfuerzos, únicamente en México, es decir: un total de 29,768,977 Acciones. Las Acciones estarán registradas en el RNV y fueron objeto de oferta pública, inicial y nacional. El precio de las Acciones objeto de la Oferta Pública fue determinado en Pesos. Si bien, el Intermediario Colocador está facultado para celebrar contratos con subcolocadores respecto a las Acciones con otras casas de bolsa, el Intermediario Colocador no ha firmado, ni pretende firmar, contrato alguno de subcolocación con otras casas de bolsa para formar un sindicato colocador.

Las Acciones únicamente podrán ser adquiridas por inversionistas institucionales y calificados para girar instrucciones a la mesa, tanto en la oferta pública inicial como en el mercado secundario.

En cuanto a su distribución, las Acciones contaron con un plan de distribución, el cual tuvo como objetivo primordial el tener acceso a una base de inversionistas diversa y representativa del mercado institucional y calificado mexicano, incluyendo inversionistas personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjeros residentes en México, siempre que sean inversionistas institucionales y calificados para girar instrucciones a la mesa, tanto en la oferta pública inicial como en el mercado secundario, conforme a prácticas de asignación utilizadas en el mercado mexicano, que son consistentes con la legislación aplicable, integrado principalmente por inversionistas institucionales y calificados. También se buscará abordar a sociedades de inversión especializadas en fondos de ahorro para el retiro (SIEFORES), instituciones y sociedades mutualistas de seguros y otras instituciones financieras. Cada inversionista deberá de confirmar si las consideraciones anteriores satisfacen los requisitos establecidos en su régimen de inversión particular conforme a las disposiciones reglamentarias aplicables.

Toda vez que la oferta de las Acciones fue una oferta pública restringida, cualquier persona que tuvo la intención de invertir en las Acciones, tuvo la posibilidad de participar en el proceso de cierre de libro en igualdad de condiciones y términos que cualesquiera otros posibles inversionistas, así como adquirir las Acciones objeto de la Oferta Pública en la medida que su régimen de inversión lo preveía expresamente, siempre y cuando fueran inversionistas institucionales y calificados para girar instrucciones a la mesa. Para efectuar la colocación de las Acciones, la Emisora junto con el Intermediario Colocador, realizaron uno o varios encuentros bursátiles con inversionistas potenciales y con las áreas de promoción de las casas de bolsa y de las instituciones financieras que participaron en la Oferta Pública, contactaron por vía telefónica a dichos inversionistas y, en algunos casos, sostuvieron reuniones separadas con esos inversionistas u otros inversionistas potenciales. El Intermediario Colocador utilizó exclusivamente información que se incluye en el presente Prospecto para promocionar y buscar la colocación de las Acciones.

Para la formación de demanda, el Intermediario Colocador utilizó los medios comunes para recepción de demanda, vía telefónica en los teléfonos (+52 55) 11 00 39 14 y (+52 55) 11 00 39 00 a través de los cuales los inversionistas que así lo desearo pudieron ingresar sus órdenes irrevocables de compra. El Intermediario Colocador recibió posturas de compra de Acciones por parte de sus clientes, hasta las 18:00 hrs., hora de la Ciudad de México, del día hábil en que tuvo lugar la determinación del precio de Colocación. Esta fecha fue el 4 de noviembre de 2015 y fue 1 (un) día hábil anterior a la Fecha de Registro. Un día hábil anterior a la fecha en que se determinó el Precio de Colocación, el Intermediario Colocador publicó el aviso de oferta en el sistema Emisnet de la BMV. El Precio de Colocación se dará a conocer vía electrónica, mediante el aviso de colocación para fines informativos que el Intermediario Colocador ingrese al sistema de Emisnet de la BMV antes de la Fecha de Registro.

Se recomendó a los inversionistas interesados en adquirir las Acciones objeto de la Oferta Pública, consultar a la casa de bolsa por medio de la cual decidieron presentar sus órdenes de compra, respecto de la fecha y hora límite en la cual cada casa de bolsa recibiría dichas órdenes de su clientela y cualquier otro aspecto que consideren relevante relacionado con la Oferta Pública. El día hábil anterior a la Fecha de Registro en la BMV y una vez determinada la demanda y la asignación de las Acciones objeto de la Oferta Pública, el Intermediario Colocador celebró un contrato de colocación de Acciones con la Emisora.

La metodología de colocación de las Acciones fue a través de "construcción de libro". Para la asignación de las Acciones se tomaron en cuenta criterios de diversificación y la adquisición de mayor número de Acciones.

vigilando que se cumpliera con diversificación requerida por la regulación aplicable.

El día hábil anterior a la Fecha de Registro, el Intermediario Colocador asignó las Acciones al Precio de Colocación a sus clientes o a los subcolocadores, según corresponda, tomando en consideración: (i) el monto de demanda presentada por cada uno de los posibles participantes en la Oferta Pública; (ii) los montos de demanda correspondientes a cada uno de los diferentes niveles de precios de las Acciones objeto de la Oferta Pública; y (iii) las ofertas sujetas a números máximos y/o mínimos de Acciones y precios máximos respecto de las Acciones, que sus clientes o los subcolocadores presenten al Intermediario Colocador.

El Intermediario Colocador tuvo la intención de dar preferencia en la asignación de las Acciones, a aquellos clientes y subcolocadores que hubieran ofrecido los precios más altos por Acción. No obstante lo anterior, los criterios de asignación pudieron variar, una vez que se conoció la demanda total de las Acciones objeto de la Oferta y los precios a los que tal demanda se generó. Todas las Acciones se colocaron al mismo Precio de Colocación entre todos los participantes.

Vector Casa de Bolsa, S.A. de C.V. y sus afiliadas, mantienen relaciones de negocios con la Emisora y le prestan diversos servicios financieros periódicamente, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que recibirán por los servicios prestados como Intermediario Colocador por la colocación de las Acciones). El Intermediario Colocador estima que no tuvo conflicto de interés alguno con la Emisora respecto de los servicios que ha convenido en prestar para la colocación de las Acciones.

El Intermediario Colocador no colocó las Acciones entre ninguna parte relacionada o entre ninguna "Persona Relacionada" (según dicho término se define en la LMV). El Intermediario Colocador no tuvo conocimiento de que ninguna persona o parte relacionada al mismo, o alguno de sus principales accionistas, directivos o consejeros pretendiera adquirir Acciones.

Por tratarse de una oferta pública restringida, cualquier persona que deseó invertir en las Acciones objeto de la emisión, tuvo la posibilidad de participar en la Oferta Pública en igualdad de condiciones que otros inversionistas así como de adquirir las Acciones, a menos que su perfil de inversión no lo permitiera.

Hasta donde es del conocimiento del Intermediario Colocador, ninguna persona o grupo de personas, en lo individual o en grupo, suscribió más del 5% de las Acciones.

A la fecha no se tiene planeado implementar un programa para apoyar la liquidez y adecuada formación de precios de las acciones de la Emisora.



### Gastos relacionados con la oferta pública

Los recursos que recibimos de la Oferta Pública ascienden a \$433,372,454.69, recursos que resultan después de descontar los gastos que se indican a continuación en relación con la misma.

Los gastos derivados de la Oferta Pública serán pagados con los recursos que recibamos de la Oferta Pública.

La totalidad de los gastos estimados de la Oferta Pública, ascienden a la cantidad de \$17,627,546.86 , más el correspondiente Impuesto al Valor Agregado en los casos que resulte aplicable:

	<b>Cantidades en Ps.</b>
<b>Gastos de estudio y trámite ante CNBV</b>	<b>\$19,796.75</b>
<b>Gastos de estudio y trámite ante BMV</b>	<b>\$19,632.74</b>
<b>Derechos de inscripción en el RNV</b>	<b>\$103,193.80</b>
<b>Costo por listado en la BMV</b>	<b>\$37,353.60</b>
<b>Descuentos y comisiones por Intermediación y Colocación – Total:</b>	<b>\$9,509,999.97</b>
<i>Intermediario Colocador</i>	
• Vector Casa de Bolsa, S.A. de C.V.:	\$9,509,999.97
<b>Honorarios de Asesores Legales - Total:</b>	<b>\$3,600,000.00</b>
• Galicia Abogados, S.C., nuestros asesores legales:	\$3,400,000.00
• DLA Piper Gallástegui y Lozano, S.C., asesores legales del Intermediario Colocador:	\$157,570.00
<b>Auditores Externos</b>	<b>\$4,380,000.00</b>
<b>Impresión de documentos</b>	<b>\$0.00</b>
<b>Publicaciones</b>	<b>\$0.00</b>
<b>Gastos de promoción y encuentros bursátiles</b>	<b>\$0.0</b>
<b>Total:</b>	<b>\$17,627,546.86</b>

### Estructura de capital después de la oferta

La siguiente tabla muestra nuestra estructura de capital al 30 de junio de 2015 sobre bases (i) reales y (ii) ajustadas para reflejar los efectos de la Oferta Pública a un precio de colocación por Acción de \$15.15, después de descontar los gastos y comisiones del Intermediario Colocador y los gastos de la Oferta Pública, así como el uso que demos a los recursos obtenidos de la Oferta Pública, según se describe en la sección “Destino de los fondos”.

Esta tabla debe ser leída en conjunto con, y ser calificada en su totalidad por referencia a, “Destino de los fondos”, “Comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y los resultados de operación”, “Información financiera seleccionada” y los Estados Financieros Consolidados Auditados, los Estados Financieros Consolidados Intermedios y sus notas incluidos en este Prospecto.

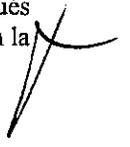
	Al 30 de Junio de		Al 31 de diciembre de	
	2015	2014	2014	2013
<b>DETERMINACION DE DEUDA</b>	(en miles de Ps.)			
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios	21,135		9,657	
Préstamos bancarios a largo plazo	931,097	689,011	801,453	692,456
Pasivo por acciones preferentes redimibles	189,545	183,836	187,240	181,849
<b>Deuda Total</b>	<b>1,141,777</b>	<b>872,847</b>	<b>998,350</b>	<b>874,305</b>

La deuda Bancaria al 30 de junio de 2015 y al 31 de Diciembre de 2014 asciende a USD\$60,817,856 (miles) y USD\$55,047 (miles), respectivamente convertidos a pesos usando el tipo de cambio emitido por el Diario Oficial de la Federación en esas fechas.

	Al 30 de junio de	
	2015	2014
	(en miles de Ps.)	
<b>Deuda a largo Plazo</b>		
Valores denominados en dólares:	189,545	183,836
Valores denominados en Pesos	286,565	317,728
<b>Deuda Bancaria</b>		
Valores denominados en dólares:	931,097	689,011
<b>Total Deuda a largo Plazo</b>	<b>1,407,207</b>	<b>1,190,575</b>
<b>Deuda a corto plazo</b>		
Valores denominados en Pesos:	60,622	46,786
<b>Deuda Bancaria a corto plazo</b>		
Valores denominados en dólares:	21,135	
<b>Total Deuda a corto Plazo</b>	<b>81,757</b>	<b>46,786</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>1,488,964</b>	<b>1,237,360</b>
<b>Capital Contable</b>	<b>204,262</b>	<b>332,847</b>
<b>Apalancamiento</b>	<b>7.29</b>	<b>3.72</b>

Accionista	Estructura de capital despues de la Oferta Pública					
	Antes de la Oferta Pública			Despues de la Oferta Pública		
	Serie "A"	Serie "B"	%	Serie "A"	Serie "B"	%
Activos Turisticos de Mexico, S.A.P.I. de C.V.	40,875,900		100.00%	40,875,900		57.86%
Chala Mar, S. de R.L. de C.V.	1	-	0.00%	1		0.00%
Publico Inversionista				29,768,977		42.14%
<b>Total</b>	<b>40,875,901</b>	<b>-</b>	<b>100.00%</b>	<b>70,644,878</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>

Esta estructura de capital contempla únicamente el capital social efectivamente suscrito y pagado después de la Oferta Pública y no toma en cuenta las 22,455,450 acciones no suscritas y pagadas que están depositadas en la tesorería del Emisor.



### **Nombres de las personas con participación relevante en la oferta**

Las personas que se señalan a continuación, con el carácter que se indica, participaron en la asesoría y consultoría relacionada con la realización de la Oferta Pública que se describe en el presente Prospecto:

***Emisora***

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

***Asesor Legal de la Emisora***

Galicia Abogados, S.C.

***Intermediario Colocador***

Vector Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

***Asesor Legal del Intermediario Colocador***

DLA Piper Gallástegui y Lozano, S.C.

***Auditor Externo***

PricewaterhouseCoopers, S.C.

***Asesor Fiscal***

Chávez, Ruiz, Zamarripa y Cía, S.C.

Hasta donde tenemos conocimiento, los expertos o asesores que se mencionan anteriormente no son propietarios de acciones representativas del capital social de RLH Properties o sus subsidiarias, ni tienen un interés económico directo o indirecto en la misma o en la Oferta Pública, salvo lo relativo al pago de los honorarios profesionales que en su caso sean cubiertos con los recursos derivados de la Oferta Pública que se encuentran catalogados dentro de los gastos de emisión.

Diego Laresgoiti Matute es la persona encargada de las relaciones con inversionistas y podrá ser localizado en las oficinas de RLH Properties ubicadas en Paseo de la Reforma 412 Piso 21, Colonia Juárez, Delegación Miguel Hidalgo, Código Postal 06600, Distrito Federal y nuestro número telefónico es +52 55 14500800 y su dirección electrónica es [dlaresgoiti@bkpartners.com](mailto:dlaresgoiti@bkpartners.com).

Los accionistas fundadores de la Emisora son José Cabral Moreno y José Ramón Gutiérrez Hernández. Ninguno de los accionistas fundadores participa en la administración de la Emisora.



## Dilución

Los inversionistas que adquieran Acciones sufrirán una dilución de su inversión.

A continuación se detalla el efecto dilutivo en monto y porcentaje de la Oferta Pública, calculado de conformidad con la Circular Única de Emisoras, mismo que resulta de la diferencia entre el Precio de Colocación y el valor en libros por acción, tomando como referencia los estados financieros al 30 de junio de 2015. De igual modo, se proporciona el efecto en monto y porcentaje para nuestros accionistas actuales que no van a suscribir Acciones en la Oferta Pública, así como el efecto dilutivo en la utilidad y valor en libros por acción con motivo de las nuevas Acciones que se pondrán en circulación con motivo de la Oferta Pública.

Inmediatamente después de la Oferta Pública y después de darle un efecto pro forma a la capitalización de la posible aportación del terreno materia del Contrato OOM, nuestro capital social estaría representado por 107,096,727 acciones. La información incluida en esta sección ha sido calculada en una base pro forma después de dar efecto a la posible aportación del terreno materia del Contrato OOM.

Al 30 de junio de 2015, el valor pro forma en libros por acción fue de \$6.35. El valor ajustado pro forma contable por acción de RLH representa el valor contable de los activos tangibles netos totales menos los pasivos totales, dividido por el número de acciones suscritas y en circulación a la fecha del cálculo en una base pro forma. Este valor ajustado pro forma en libros por acción de RLH al 30 de junio de 2015 tomando en cuenta la Oferta Pública se incrementaría a \$9.38 por acción. Lo anterior:

- después de haber dado efecto a la venta de 29,768,977 Acciones a un precio de colocación de \$15.15 por Acción (el precio medio del rango señalado en la portada de este Prospecto); y
- antes de deducir las comisiones por intermediación y otros gastos que debemos pagar en relación con la Oferta Pública.

Este importe representa para los accionistas existentes un incremento teórico inmediato de \$3.03 en el valor en libros por acción y una dilución teórica inmediata de \$6.332 en el valor en libros por acción para los nuevos inversionistas que adquieran a un precio de colocación de \$15.15 Acción.

La tabla siguiente muestra la dilución por acción de RLH Properties después de la Oferta Pública considerando los datos por acción de RLH Properties a la fecha de la Oferta Pública y asumiendo la suscripción de 29,768,977 Acciones como parte de la Oferta Pública:

	<b>Por acción</b>
Precio de colocación por Acción.....	\$15.15
Valor tangible neto en libros antes de la Oferta Pública .....	\$6.35
Aumento en el valor tangible neto en libros atribuible a la venta de las Acciones .....	\$3.03
Valor tangible neto en libros después de la Oferta Pública .....	\$9.38
Dilución en valor tangible neto en libros .....	\$6.33
Efecto dilutivo sobre el capital social de RLH después de la Oferta Pública (porcentaje) ...	40.29%

Para el periodo concluido el 30 de junio de 2015, la pérdida neta por acción de RLH Properties fue de \$1.36 por acción. Dando efecto a una oferta de 29,768,977 acciones efectivamente suscritas y pagadas, nuestra pérdida neta por acción hubiera sido de \$0.79 para el periodo concluido el 30 de junio de 2015. Esto representa una reducción de aproximadamente 55.20% en nuestra pérdida neta por acción.

Inmediatamente después de la Oferta Pública, habrán 91,246,059 acciones representativas del capital social de RLH Properties en circulación, de las cuales 70,644,878 estarán completamente suscritas y pagadas y 22,455,450 estarán depositadas en tesorería.

Una vez que se consume la Oferta Pública, podríamos elegir vender acciones representativas de nuestro capital social o suscribir deuda convertible en acciones con base en las condiciones de mercado u otras consideraciones estratégicas a pesar de considerar que contamos con suficientes fondos para cubrir nuestros planes

operativos presentes o futuros. Los inversionistas podrían sufrir efectos dilutivos en caso de que en el futuro emitamos nuevas acciones o capital o que contratemos deuda convertible en acciones.

Ver la sección “Factores de Riesgo - Factores de Riesgo Relacionados con la Oferta Pública y las Acciones - Si emitimos valores adicionales en el futuro, su participación podría ser diluida, y los precios de mercado de nuestros valores podrían disminuir”.

A la fecha del presente Prospecto, ciertos directivos y consejeros de la Emisora participan en el capital social de Rasa Land Investors, PLC, accionista indirecta de la Emisora, por lo que tienen una participación indirecta en la Emisora de 7.9%. En caso de liquidarse la Oferta Pública, la participación indirecta antes mencionada sería, aproximadamente del 4.6% considerando una colocación de \$451,000,001.55. La participación indirecta de Rasa Land Investors, PLC en la Emisora aumentaría a 5.5% una vez que se cumplan las condiciones a las que está sujeto el Contrato OOM y consecuentemente se aporte el terreno y se reconozca la inversión remanente de hasta EUA\$10 millones por parte de Actur.

El plan de incentivos para el equipo directivo de la Emisora se podría pagar en acciones representativas del capital social de la Emisora, lo cual podría implicar una dilución de los accionistas de la Emisora.

Asimismo, Actur tiene la intención de invertir (directamente o a través de una afiliada) hasta un máximo de EUA\$10 millones en efectivo directamente en la Emisora y/o en el desarrollo del hotel One & Only Mandarin según el importe de fondos que se recauden en la Oferta Pública con el fin de mantener en todo momento un mínimo de 50.1% de participación en la Emisora. Las aportaciones en efectivo que realice Actur directamente en la Emisora se reconocerán en el momento en que se realicen mientras que la inversión que lleve a cabo Actur en el proyecto One & Only Mandarin se reconocerá en el momento en que se realice la aportación del terreno objeto del Contrato OOM. La suma de aportaciones directas a la Emisora y la suma de inversiones realizadas en el proyecto de desarrollo One & Only Mandarin no superarán los EUA\$10 millones. De estos EUA\$10 millones, Actur ya ha invertido hasta el 30 de septiembre 2015 la cantidad de \$39,543,803.00 equivalentes a EUA\$2,642,286.00 en el desarrollo del One & Only Mandarin. La inversión de EUA\$2,642,286.00 al 30 de septiembre 2015 ha sido revisada por un tercero independiente Actur podrá seguir invirtiendo directamente en el desarrollo del hotel One & Only Mandarin o directamente en la Emisora tras haberse realizado la Oferta Pública, en el entendido que dichas inversiones posteriores a la Oferta Pública, junto con la inversión anterior no superarán los EUA\$10 millones. Los inversionistas de las Acciones podrían ser diluidos adicionalmente en su participación en el capital social de la Emisora si Actur o sus afiliadas reciben acciones representativas del capital social de la Emisora como contraprestación por las inversiones realizadas. De igual forma, los inversionistas de las Acciones podrían ser diluidos en su participación en la Emisora cuando se aporte el terreno materia del Contrato OOM si dicha aportación se capitaliza a favor del aportante considerando el precio de la Oferta Pública, ajustado por la posición de deuda neta de la Emisora a la fecha en la que se complete la aportación del terreno materia del Contrato OOM. En cualquier caso, el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de la Emisora deberá aprobar los términos y condiciones de aportación del terreno materia del Contrato OOM. Al igual que con los EUA\$10 millones, a cambio de la aportación del terreno objeto del Contrato OOM, el aportante podría recibir acciones representativas del capital social de la Emisora como contraprestación. Ver el Anexo 6 del presente Prospecto para una descripción más detallada de la inversión de Actur para el proyecto One & Only Mandarin. En caso de que se aporte el terreno a cambio de acciones una vez cumplidas las condiciones suspensivas a las que está sujeto el Contrato OOM y se reconozca una inversión de hasta EUA\$10 millones por parte de Actur en la Emisora, el porcentaje de participación de Actur en la Emisora se incrementaría hasta 60.0% con la consecuente dilución de los inversores de la Oferta Pública hasta en un 40%.

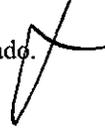
### **Información del mercado de valores**

Nuestras acciones nunca han estado listadas en bolsa u otros mercados y no hemos contratado los servicios de formadores de mercado.



**Formador de mercado**

A la fecha, no hemos contratado los servicios de un formador de mercado.

A handwritten signature or mark consisting of a vertical line on the left, a horizontal line at the top, and a curved line on the right that loops back towards the vertical line.

## LA EMISORA

### Historia y desarrollo de la Emisora

RLH Properties, S.A.P.I.B. de C.V. se constituyó conforme a las leyes de México el 28 de febrero de 2013 en la Ciudad de México y nuestra duración es indefinida. Su folio mercantil en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal es el número 489198-1 y su registro federal de contribuyentes es SDC130228AA3. Las oficinas principales de la Emisora se encuentran ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma No. 412, piso 21, Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc, código postal 06600, Ciudad de México, Distrito Federal y nuestro número telefónico es +52 55 14500800. El nombre comercial de la Emisora es "RLH Properties". La duración de la Emisora es indefinida.

### Principales inversiones

La Emisora es una subsidiaria directa de Actur. Actur es una plataforma de inversión enfocada en el sector turístico mexicano que se dedica al desarrollo y a la adquisición de activos inmobiliarios. Actur ha realizado inversiones en activos turísticos distintos al Hotel a través de otros vehículos que son independientes de la Emisora, sin embargo al a fecha del presente Prospecto, la única inversión realizada por Actur a través de la Emisora ha sido la adquisición del Hotel, misma que se completó el 15 de mayo de 2013. El Hotel fue adquirido por la Emisora junto con Vertex mediante la adquisición de la totalidad de las acciones representativas del capital social de Inalmex y de SHH.

Inalmex es una sociedad que fue constituida el 31 de marzo de 1950 bajo las leyes de México. Inalmex es propietaria de los derechos fideicomisarios derivados del Fideicomiso relacionados con el Hotel. La adquisición de Inalmex se completó de la siguiente manera:

- Con fecha 1 de marzo de marzo de 2013 la Emisora celebró un contrato de compraventa de acciones sujeto a condiciones suspensivas que se cumplieron el 15 de mayo de 2013. En virtud de la celebración de dicho contrato, la Emisora adquirió la totalidad de las acciones representativas del capital social de Ruwoja. En ese momento, Ruwoja era la propietaria de Inalmex y de SHH.
- Con fecha 15 de mayo de 2013 la Emisora le cedió a Inversión Hotelera Reforma 500, S.L.U. la totalidad de sus derechos bajo el contrato descrito en el punto anterior, convirtiéndose Inversión Hotelera Reforma, S.L.U. en la propietaria de Ruwoja. En esa fecha la Emisora era el único socio de Inversión Hotelera Reforma 500, S.L.U.
- El 15 de mayo de 2013 Vertex adquirió el 33.33% del capital social de Inalmex representado por acciones preferentes Serie "B", Clase "II". Dichas acciones le otorgan a Vertex el derecho a recibir un dividendo preferente que, a la fecha, es de 12%. Inalmex se encuentra al corriente de pago de ese dividendo preferente a la fecha.
- El 15 de mayo de 2013 se celebró el Crédito con MetLife para financiar la adquisición del Hotel y se aportaron al patrimonio del Fideicomiso como garantía del Crédito, entre otros bienes y derechos, (i) la totalidad de las acciones representativas del capital social de Inalmex y de Inversión Hotelera Reforma 500, S.L.U., salvo por 2 acciones, y (ii) el inmueble en donde se ubica el Hotel. En virtud de la aportación de las acciones representativas del capital social de Inalmex al patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario actualmente es propietario, aproximadamente, del 99.98% de las acciones representativas del capital social de Inalmex y la Emisora y Vertex son propietarias, aproximadamente cada una, del 0.01% de las acciones representativas del capital social de Inalmex.
- Con fecha 25 de noviembre de 2013 el Fiduciario, en su carácter de socio único de Inversión Hotelera Reforma 500, S.L.U. autorizó la fusión internacional entre Inversión Hotelera Reforma 500, S.L.U. y Ruwoja, subsistiendo Inversión Hotelera Reforma 500, S.L.U. Posteriormente

Inversión Hotelera Reforma 500, S.L.U. se nacionalizó mexicana y adoptó la denominación social de "IHRF500 México, S. de R.L. de C.V."

- El 25 de junio de 2014 Inalmex, como sociedad subsistente, se fusionó con IHRF500 México, S. de R.L. de C.V., sociedad fusionada.
- El 20 de mayo de 2015, mediante asamblea general extraordinaria de accionistas, la Emisora modificó su denominación social de "Servicios y Distribuciones Constructa" a "RLH Properties".

Asimismo, de conformidad con los estatutos sociales de Inalmex y otros acuerdos y convenios celebrados con Vertex, este último podrá escoger entre las siguientes dos opciones:

1. Optar por mantener su participación como accionista preferente en Inalmex como propietario de acciones Clase "II", sujeto a lo siguiente:

(a) El dividendo preferente correspondiente se mantendrá a una tasa del 12% anual, mismo que se podrá capitalizar a cambio de nuevas acciones Clase "II", incrementando la participación de Vertex en el capital social de Inalmex en la proporción correspondiente.

(b) Cuando lleve a cabo un aumento de capital o un aumento en la deuda neta de Inalmex que genere recursos suficientes, Inalmex deberá pagar a Vertex cualquier dividendo capitalizado o pendiente de pago, a través de una reducción de capital de Vertex en Inalmex.

(c) Vertex, a partir del momento en que ejerza la opción descrita en el presente numeral 1., solamente tendrá ciertos derechos corporativos limitados.

(d) Los Accionistas determinarán, previo a la Oferta Pública, el mecanismo idóneo para garantizar a Vertex, a su satisfacción, cualquier pago derivado de los derechos económicos y corporativos que le correspondan.

(e) Una vez que se liquide la Oferta Pública, Vertex recibirá de Inalmex cualesquier dividendos pendientes de pago a la fecha de la Oferta Pública, siempre que los recursos obtenidos de la misma lo permitan. A la fecha del presente Prospecto no existen dividendos pendientes de pago a Vertex.

(f) El pago de dividendos correspondientes a las acciones Clase "II" se hará preferentemente de la cuenta de utilidad fiscal neta de Inalmex y se hará libre de cualquier gravamen, impuesto o retención. El pago o la capitalización del dividendo correspondiente a las acciones Clase "II" deberá llevarse a cabo dentro de los primeros 10 días hábiles de los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre, con base en los estados financieros para cada trimestre.

2. Una vez determinado el rango estimado de valoración así como el alcance de la Oferta Pública, Vertex podrá optar por convertir sus acciones Clase "II" de Inalmex en acciones ordinarias de la Emisora, considerando el valor nominal o de aportación de las acciones Clase "II" (incluyendo las acciones Clase "II" que Vertex hubiere recibido por virtud de cualquier dividendo que se hubiese capitalizado), más los dividendos que se encuentren pendientes de pago antes de la conversión, en la parte proporcional que le corresponda a Vertex, de acuerdo a lo siguiente:

(a) Para determinar la participación porcentual de Vertex en la Emisora derivada de la conversión:

$$\text{Inversión de Vertex} / (\text{Inversión de Vertex} + \text{Inversión de la Emisora}) * 100 = \text{Participación de Vertex}$$

En donde:

Inversión de Vertex = la suma de (i) el monto de la aportación de Vertex, más (ii) cualquier dividendo que se haya capitalizado o esté pendiente de capitalizarse, más (iii) cualquier otra aportación realizada por Vertex que se reconozca como un aumento de capital en Inalmex.

Inversión de la Emisora = la suma de (i) el monto de la aportación de la Emisora, más (ii) cualesquier erogaciones realizadas por la Emisora bajo el plan de mejora del Hotel que no provengan de la deuda preferente de Inalmex, más (iii) cualquier otra aportación realizada por la Emisora que se reconozca como un aumento de capital en Inalmex, más (iv) cualquier disminución en el principal de la deuda y variaciones en el capital de trabajo en Inalmex.

Participación de Vertex = porcentaje de participación de Vertex en Inalmex para efectos de calcular su participación en la Oferta Pública, en una base totalmente diluida.

(b) Para determinar la participación porcentual de Inalmex/la Emisora en la Oferta Pública:

$$NAV Hotel / NAV Total * 100 = Participación de Inalmex/la Emisora$$

En donde:

NAV Hotel = valor neto del Hotel como activo aportado a la Oferta Pública, según lo determine un tercero independiente.

NAV Total = valor neto del total de los activos aportados a la Oferta Pública, según lo determine un tercero independiente.

Participación de Inalmex/la Emisora = porcentaje de participación de Inalmex/la Emisora en la Oferta Pública.

(c) Para determinar la participación porcentual de Vertex en la Oferta Pública:

$$Participación de Vertex * Participación de Inalmex = Participación Neta de Vertex$$

En donde:

Participación de Vertex = porcentaje de participación de Vertex en Inalmex para efectos de calcular su participación en la Oferta Pública, en una base totalmente diluida.

Participación de Inalmex = porcentaje de participación de Inalmex en la Oferta Pública.

Participación Neta de Vertex = porcentaje de participación de Vertex en la Oferta Pública, en una base totalmente diluida.

(d) En caso de una conversión en términos del presente numeral 2., una vez concluida la Oferta Pública, las acciones Clase "II" representativas del capital social de Inalmex de las que sea titular en ese momento Vertex quedarán automáticamente convertidas en acciones ordinarias representativas del capital social de la Emisora y con los mismos derechos económicos y corporativos, así como las mismas obligaciones y restricciones que correspondan a la Emisora, en las proporciones correspondientes.

Vertex no optó por la "opción convertir" descrita en el numeral 2. anterior, por lo que mantuvo su participación como accionista preferente en Inalmex como propietario de acciones Clase "II".

Debido a que Vertex no ejerció su derecho de convertir sus acciones preferentes representativas del capital social de Inalmex en acciones ordinarias representativas del capital social de la Emisora, la Emisora tiene derecho de adquirir de Vertex, a partir del 15 de mayo de 2017, la totalidad de las acciones representativas del capital social de Inalmex que sean propiedad de Vertex. El precio de adquisición será calculado de tal forma que la tasa interna de retorno (calculada por PriceWaterhouseCoopers de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en México, considerando para dicho cálculo cualesquiera pagos recibidos por Vertex derivados de su inversión en Inalmex incluyendo, sin limitar, pagos por repartos de dividendos de Inalmex, refinanciamientos de la deuda de Inalmex y disminuciones del capital social de Inalmex) de Vertex sea del 16% calculado del 15 de mayo de 2013 a la fecha de adquisición. Asimismo, para efectos del cálculo del precio, se deberá considerar cualquier

aportación realizada por Vertex al capital social de Inalmex y cualquier dividendo que se haya capitalizado a favor de Vertex o que esté pendiente pago. El pago del precio se deberá realizar en efectivo en fondos inmediatamente disponibles. Si la Emisora no ejerce dicho derecho de compra, a más tardar el 15 de mayo de 2018, Vertex tendrá el derecho de poner a la venta el Hotel, teniendo Vertex sin embargo limitada su rentabilidad en este escenario a una tasa interna de retorno del 18% anual por el plazo comprendido entre el 15 de mayo de 2013 y la fecha de pago a Vertex.

### **Descripción del negocio**

A la fecha del presente Prospecto, el único activo de la Emisora es el Hotel. El Four Seasons de la Ciudad de México es un hotel de lujo con 240 habitaciones, de las cuales 40 son suites, ubicado en el Distrito Federal sobre la avenida Paseo de la Reforma. El Hotel cuenta con amenidades que incluyen dos restaurantes y un bar, gimnasio, spa, alberca exterior, jacuzzi exterior, centro de convenciones, centro de negocios y una pastelería.

Adicionalmente, con fecha 19 de octubre de 2015 la Emisora celebró el Contrato OOM, obligándose las partes del mismo a celebrar un contrato definitivo en virtud del cual Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, en su calidad de fiduciario del Fideicomiso 1058, enajenará a la Emisora o sus subsidiarias, una vez cumplidas ciertas condiciones suspensivas, un terreno de aproximadamente 34 hectáreas ubicado dentro del proyecto de desarrollo turístico de 265 hectáreas llamado "Mandarina" que es propiedad de Actur a través de su subsidiaria Nayarasa y través del Fideicomiso 1058. El proyecto "Mandarina" se encuentra ubicado en el municipio de Compostela en el Estado de Nayarit, aproximadamente a 25 minutos de los hoteles Four Seasons y St. Regis de Punta Mita, y a 40 minutos del Aeropuerto Internacional de Puerto Vallarta.

Asimismo, con fecha 19 de octubre de 2015 la Emisora celebró el Contrato Residencial en virtud del cual las partes del mismo se obligaron a celebrar un contrato definitivo por el cual el propietario de un lote de terreno ubicado en el desarrollo "Mandarina" le otorgará a la Emisora, o sus subsidiarias, una opción para comercializar y desarrollar varias unidades privativas, propiedad de Actur a través de su subsidiaria Nayarasa y a través del Fideicomiso 1058, a ser creadas dentro del mismo desarrollo "Mandarina", en donde se podrán construir hasta, aproximadamente, 25 unidades residenciales.

Asimismo, con fecha 16 de octubre de 2015 la Emisora celebró con Actur un contrato de exclusividad en virtud del cual Actur le ofrece a la Emisora durante un periodo siete años un derecho de primera oferta de cara al desarrollo o adquisición de hoteles en los proyectos del portafolio de Actur. De igual forma, mediante dicho contrato, Actur se obligó a participar únicamente en proyectos hoteleros dentro de los desarrollos "Xala" y "Mandarina" y a no participar en otras inversiones hoteleras. Dicha exclusividad dejará de ser exigible si Actur deja de ser propietario de 10% o más del capital social de la Emisora.

### **Actividad Principal**

RLH Properties está enfocada en la adquisición y desarrollo de activos hoteleros de ciudad y playa ubicados en los principales centros urbanos y en los principales destinos turísticos de México, Caribe y Latinoamérica. Es posible que la Emisora busque adquirir y/o desarrollar activos en ubicaciones distintas a las señaladas en este párrafo. Lo anterior en el entendido que la Emisora buscará que los hoteles que adquiera y/o desarrolle en el futuro sean administrados por cadenas hoteleras de prestigio internacional. Las adquisiciones y desarrollos futuros buscarán estar enfocadas en activos hoteleros que sean operados bajo contratos de gestión o contratos de arrendamiento.

La Emisora cuenta con un modelo de negocio flexible que busca la inversión en activos hoteleros operados por distintas marcas hoteleras. Asimismo, cuenta con la flexibilidad para adquirir y/o desarrollar activos que estén operados bajo las modalidades de plan europeo y todo incluido (*all inclusive*), así como planes híbridos que combinen los dos anteriores.

El modelo de negocio de la Emisora considera una administración de activos que contempla la supervisión continua y detallada de la operación de los hoteles que sean parte de su portafolio de activos con la finalidad de buscar asegurar que se estén implementando por parte de los operadores las estrategias adecuadas y así tratar de

incrementar la rentabilidad para la Emisora. Adicionalmente a la adquisición de terrenos para el desarrollo de hoteles, el plan de negocio de la Emisora contempla:

- i) la adquisición de activos hoteleros que tengan potencial de desarrollo de negocio adicional;
- ii) la adquisición de activos hoteleros con posibilidad de ampliar su inventario hotelero;
- iii) la adquisición de activos hoteleros que tengan necesidad de ser renovados en el corto plazo; y
- iv) la adquisición de activos inmobiliarios con la posibilidad de convertirlos a hoteles.

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

Mediante una estrategia de administración de activos estricta, el equipo directivo de la Emisora ha buscado implementar las siguientes estrategias para mejorar los resultados del Hotel:

- Gestión directa y completa, bajo la supervisión de Four Seasons Hotels & Resorts, de la renovación general del Hotel con la finalidad de mejorar las tarifas del mismo y con miras a posicionarlo como líder en calidad y reconocimiento en su segmento.
- Asegurarse que el operador (Four Seasons Hotels & Resorts) mantenga los más altos estándares del equipo directivo con la finalidad de dar empuje y un enfoque estratégico en su gestión.
- Colaborar con el equipo directivo del Hotel para la gestión del mismo con el objetivo de obtener ahorros en costos fijos y variables de operación.
- Implementación de nuevas líneas de negocio para el Hotel (por ejemplo pastelería y servicios de banquetes fuera del Hotel).
- Mejoramiento en el uso de los espacios del Hotel mediante la introducción de un nuevo restaurante arrendado a un tercero.
- Seguimiento y supervisión en la calidad del servicio prestado en el Hotel.

#### *Actur*

Actur es una plataforma de inversión institucional creada en el año 2007 que se dedica al desarrollo y a la adquisición de activos inmobiliarios enfocados al turismo en México con activos con un valor de aproximadamente EUA\$420 millones.

El portafolio de Actur incluye, además de su interés en la Emisora, dos terrenos: (i) Xala, terreno de alrededor de 1,268 hectáreas ubicado en la Costa Alegre (Estado de Jalisco) que se espera que sea objeto de un desarrollo turístico de lujo y (ii) Mandarina, terreno de alrededor de 265 hectáreas ubicado en la Riviera Nayarit, Estado de Nayarit que también se espera que sea objeto de un desarrollo turístico de lujo. En el desarrollo "Mandarina" se ubica el terreno donde se desarrollará el hotel One & Only Mandarina. Actur se encargará de desarrollar la infraestructura de estos proyectos turísticos. En caso de no llevar a cabo el desarrollo de manera directa, Actur ofrecerá a la Emisora, en primer lugar, el derecho para adquirir y desarrollar los proyectos hoteleros.

Los principales inversionistas de Actur son dos fondos de Goldman Sachs, uno de TPG Axon, el Fondo Nacional de Infraestructura de México ("FONADIN") y el Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco ("IPEJAL"). Actur es un fondo que tiene una duración contractual de hasta 10 años (empezando en enero del 2012) donde los primeros 4 años representan el periodo de inversión y los restantes representan el periodo de desinversión.

Esta plataforma de inversión cuenta con un gobierno corporativo que incluye un consejo de administración con miembros independientes así como un comité de asesoría de portafolio. Dicha sociedad cuenta con un equipo interno de desarrollo formado por ingenieros y profesionales con experiencia en diferentes ramas de la industria de desarrollo de proyectos turísticos de lujo. Actur es administrada externamente por BK Partners.

#### *BK Partners*

BK Partners es una firma de gestión de inversiones y asesoramiento que actualmente gestiona tres fondos en diferentes industrias: turismo/bienes raíces, energía verde y cemento. Fue fundada en 2010 por Allen Sangines-Krause y los hermanos Juan y Jerónimo Bremer Villaseñor. A la fecha del presente Prospecto, BK Partners asesora a vehículos de inversión con activos con un valor de alrededor de EUA\$550 millones. BK Partners se creó con el objetivo de buscar oportunidades en diferentes sectores con alto potencial de crecimiento.

BK Partners cuenta con la participación de un equipo multidisciplinario de ejecutivos con más de 80 años experiencia combinada y con una trayectoria en el manejo de vehículos de inversión. Adicionalmente BK Partners cuenta con el respaldo de inversionistas institucionales tanto nacionales como internacionales con una participación activa dentro de la organización.

La mayoría de los miembros del equipo de BK Partners han trabajado en Actur y/o BK Partners por al menos dos años y medio y cuentan con experiencia y trayectoria en adquisición de hoteles, desarrollo de tierra, estructuración financiera así como gestión de activos.

#### *Criterios de inversión*

Los criterios de inversión de la Emisora para la adquisición de hoteles en operación son los siguientes:

- Hoteles operados por marcas hoteleras de prestigio internacional bajo régimen de administración o arrendamiento.
- Hoteles ubicados en las principales ciudades y los principales destinos turísticos de los países de Latinoamérica con un enfoque inicial en México y el Caribe. La Emisora podrá realizar inversiones en otras zonas sujeto a que (i) dichas inversiones no representen más del 30% de sus propiedades totales y (ii) obtenga el consentimiento previo del Consejo de Administración de la Emisora.
- Buscar un retorno anual apalancado objetivo de alrededor de 15%.

Los criterios de inversión de la Emisora para el desarrollo de hoteles son los siguientes:

- Ubicaciones en las principales ciudades y los principales destinos turísticos de los países de Latinoamérica con un enfoque inicial en México y El Caribe. La Emisora podrá realizar inversiones en otras zonas sujeto a que (i) dichas inversiones no representen más del 30% de sus propiedades totales y (ii) obtenga el consentimiento previo del Consejo de Administración de la Emisora.
- Proyectos en la última etapa de desarrollo, con todos los permisos ambientales y contratos de operación firmados con operadores de prestigio internacional bajo el régimen de administración o arrendamiento.
- Proyectos que estén de 18 a 24 meses de empezar a operar.
- Proyectos que puedan tener un retorno anual apalancado objetivo de alrededor de 25%.

En ambos casos la Emisora podrá invertir en y/o desarrollar productos residenciales con marca de operadores hoteleros, operados por cadenas de renombre internacional.

La Emisora podría invertir en otros productos inmobiliarios tales como oficinas, comerciales, y residenciales únicamente en caso de tratarse de proyectos de usos mixtos que cuenten con un componente hotelero que represente parte significativa de la inversión. En el caso de los productos residenciales, sólo se comercializarán en productos que estén relacionados a la marca de alguna cadena hotelera.

El objetivo de la Emisora es contar con un portafolio balanceado entre activos en desarrollo y activos en operación.

Las inversiones de la Emisora en proyectos podrá realizarse a través de activos individuales o de portafolios de activos (ya sea mediante la adquisición de inmuebles directamente o de vehículos propietarios de los inmuebles. Asimismo, las inversiones podrán ser minoritarias, siempre que la Emisora pueda ejercer una influencia significativa, mayoritarias o una mezcla de ambas, pudiendo incluso otorgar garantías con los mismos proyectos que se adquieran. Finalmente también se contemplarán inversiones híbridas en deuda mezzanine, junior o senior en sociedades inmobiliarias hoteleras o bien con garantías inmobiliarias hoteleras.

Cualquier inversión que no cumpla con los criterios de inversión antes descritos deberá ser aprobada por el Consejo de Administración de la Emisora.

#### *Apalancamiento*

Según las políticas internas de la Emisora, el apalancamiento a nivel de activos no podrá ser mayor al 65% del costo total de adquisición de los activos. Por otra parte el apalancamiento consolidado de la Emisora no podrá superar el 65% de la suma de los costos de adquisición y/o desarrollo de los activos de la Emisora. Para el caso del hotel One & Only Mandarin, el apalancamiento no excederá de 40% sobre el costo total de la inversión, incluyendo el costo del terreno en donde se construya el mismo y se buscará obtener financiación en Dólares por un plazo no menor a 10 años sin que dicho financiamiento afecte al Hotel. Asimismo, dicho financiamiento será objeto de aprobación por parte del Consejo de Administración de la Emisora.

#### *Política de valuación*

La Emisora solicitará una valuación de sus activos anualmente a un valuador independiente de prestigio internacional siguiendo las normas del "Royal Institution of Chartered Surveyors". De las dos valuaciones anuales, una se hará de forma completa y otra de forma resumida.

La Emisora podrá preparar reportes de NAV. El valor neto de los activos se calculará restando la deuda neta al valor de los activos y el resultado se ajustará por la participación de la Emisora en dichos activos.

#### *Política de uso de cantidades líquidas*

La Emisora invertirá los recursos líquidos que tenga hasta que se requieran para invertir en oportunidades específicas, en instrumentos bancarios de corto plazo incluyendo depósitos bancarios, papel comercial, instrumento gubernamentales, entre otros instrumentos financieros.

#### *Estacionalidad*

La estacionalidad en la industria hotelera varía dependiendo del tipo de hotel y de su ubicación. En el caso del Hotel y en general en los hoteles de negocio que se encuentran en ciudad, los meses de demanda alta coinciden con los meses de la temporada laboral. En el caso de hoteles de playa como lo sería el One & Only Mandarin, la demanda incrementa al contrario en periodos vacacionales y de invierno.

### **Canales de distribución**

La Emisora es y será dueña de los activos hoteleros que adquiera y/o desarrolle pero no operará los mismos, las cadenas hoteleras serán las encargadas de operar dichos activos. En ese sentido las cadenas hoteleras son quienes se encargan de originar las ventas y de hacer la promoción de los hoteles.

Los principales canales de distribución de las cadenas hoteleras internacionales son los siguientes:

- agencias de viajes;
- agencias de viajes electrónicas;

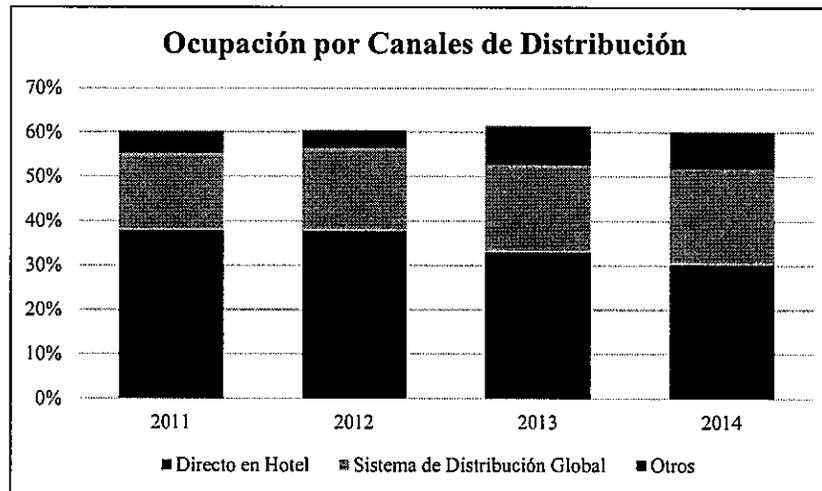


- sistemas de reservaciones centralizados de las cadenas hoteleras; y
- páginas de internet de los hoteles.

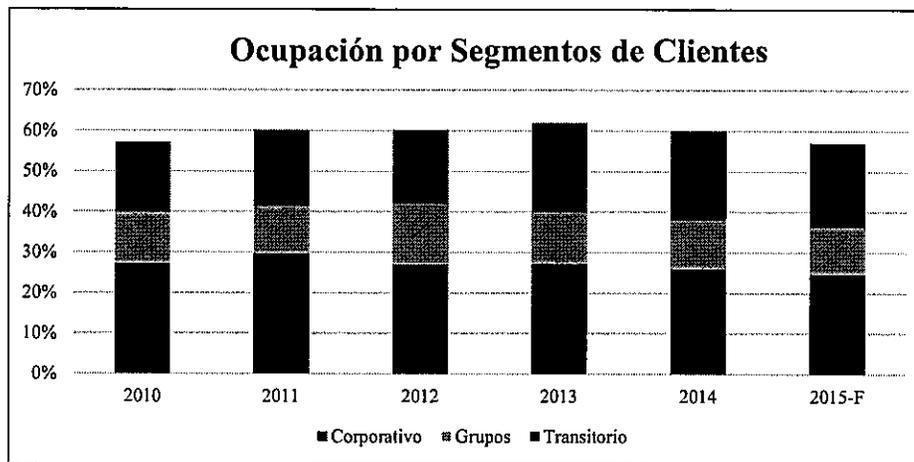
Las cadenas hoteleras cuentan con los siguientes segmentos de clientes que se generan a través de los distintos canales:

- *Clientes directos.*- Estos clientes son los que mayor tarifa pagan ya que no cuentan con convenios especiales. Este tipo de clientes normalmente llega a los hoteles a través de agencias de viajes, agencias de viajes electrónicas, sistema de reservaciones de las cadenas hoteleras o de sus páginas de Internet.
- *Cuentas corporativas.*- Este tipo de clientes tiene acceso a tarifas negociadas que normalmente tienen un mínimo de volumen de noches anuales. Para acceder a tarifas preferenciales existen los siguientes acuerdos:
  - Convenios con hoteles: este tipo de convenios se celebran con los distintos hoteles de manera individual.
  - Convenios globales: este tipo de convenios se celebran con las oficinas globales de las marcas hoteleras y por lo tanto aplican para distintos hoteles operados por la misma cadena.
- *Grupos.*- El estándar de la industria para obtener descuentos de grupo es el tener que reservar un mínimo de 10 habitaciones de hotel para una misma noche.

A continuación se describen la distribución histórica de los canales de distribución del Hotel:



La siguiente tabla describe la distribución histórica de los distintos segmentos de clientes del Hotel:



### Patentes, licencias, marcas y otros contratos

Con fecha 14 de marzo de 1994 Inalmex (como licenciataria) celebró un contrato con Four Seasons Hotels and Resorts B.V. (como licenciante) en virtud del cual Four Seasons Hotels and Resorts B.V. le otorgó a Inalmex el derecho de uso de los derechos de propiedad intelectual y marcas propiedad de Four Seasons Hotels (Barbados) Ltd. con respecto al Hotel. En virtud de la celebración de dicho contrato, Inalmex tiene derecho al uso de las siguientes marcas con respecto al Hotel:

- Four Seasons
- Tree Device
- Four Seasons Hotel-Resorts & Tree Device Logo
- Alternative Cuisine
- Lasting Impressions
- Private Concierge Network
- Private Reserve

#### *Acerca de Four Seasons Hotels and Resorts*

Four Seasons Hotels Limited, así como sus afiliadas y subsidiarias no están relacionadas con la Emisora, Inalmex, sus sociedades controladora, afiliadas o subsidiarias, salvo por las relaciones contractuales descritas en el presente Prospecto. Four Seasons Hotels Limited y sus sociedades relacionadas no han preparado la información contenida en el presente Prospecto y toda la información relacionada con Four Seasons Hotels Limited y sus sociedades afiliadas y subsidiarias fue preparada por la Emisora, previo consentimiento para que la misma fuera incluida. No existirá responsabilidad alguna para los directores, oficiales, empleados o agentes de Four Seasons Hotels Limited o sus empresas afiliadas o subsidiarias en relación con la información contenida en este Prospecto.

Four Seasons actualmente opera 93 hoteles y resorts en los principales centros de las ciudades y destinos turísticos en 39 países y cuenta con más de 60 proyectos en distintas etapas de planeación. Four Seasons permanentemente ocupa privilegiadas posiciones entre los mejores hoteles del mundo y las marcas más prestigiosas en encuestas de lectores, críticas de viajeros y reconocimientos de la industria.

#### *Principales contratos celebrados con Four Seasons*

Los principales contratos celebrados en relación con la operación y administración del Hotel con Four Seasons son los siguientes:

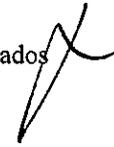
- a. Contrato de administración del Hotel (*Hotel Management Agreement*) de fecha 14 de marzo de 1994 celebrado entre Inalmex y Four Seasons Hotels (México), S.A. de C.V. El objeto de dicho contrato es la prestación de servicios de operación y administración del día de día del Hotel por parte de Four Seasons. El

contrato estará vigente hasta el 31 de diciembre de 2032. Four Seasons podrá renovar el contrato por plazos adicionales de 20 años cada uno hasta el 31 de diciembre de 2092. La estructura de contraprestaciones de este contrato contempla el cobro de un porcentaje sobre los ingresos y otro tanto sobre los resultados de la operación del Hotel. Dicho contrato da la exclusividad territorial a Inalmex en el Distrito Federal de la marca Four Seasons a excepción de la zona de Santa Fe.

- b. Contrato de prestación de servicios de renovación de activos y remodelación (*Capital Refurbishing Services Agreement*) de fecha 14 de marzo de 1994 celebrado entre Inalmex y Four Seasons Hotels Limited. En términos de dicho contrato, Inalmex podrá contratar, a cambio del pago de ciertos honorarios a ser calculados sobre el importe de la renovación, los servicios de Four Seasons Hotels Limited como asesor de proyectos de renovación del Hotel. La vigencia del contrato es la misma que la del contrato de administración del Hotel. En el caso de la renovación en curso del Hotel, Inalmex decidió no contratar los servicios de asesoría de Four Seasons Hotels Limited.
- c. Contrato de prestación de servicios de mercadotecnia (*Marketing Services Agreement*) de fecha 14 de marzo de 1994 celebrado entre Inalmex y Four Seasons Hotels Limited. El objeto del contrato es que Four Seasons Hotels Limited, con la cooperación de Four Seasons México, proporcione los servicios de ventas corporativas, publicidad y de mercadotecnia del Hotel. La vigencia del contrato es la misma que la del contrato de administración del Hotel.
- d. Contrato de licencia (*License Agreement*) de fecha 14 de marzo de 1994 celebrado entre Four Seasons Hotels and Resorts, B.V. e Inalmex. El objeto del contrato es el otorgamiento de una licencia por parte de Four Seasons Hotels and Resorts B.V. a Inalmex para el uso de marca en relación con el Hotel, su operación, administración y promoción. La vigencia del contrato será la misma que la vigencia del contrato de administración. B.V. tiene el derecho de terminar el contrato sin perjuicio, si Inalmex incumple en cualquiera de sus obligaciones, declaraciones o cláusulas establecidas en el contrato.

Los contratos descritos anteriormente son de suma importancia para el desarrollo de la Emisora puesto que documentan las obligaciones de operación del Hotel por parte de Four Seasons.

Asimismo, Inalmex tiene celebrados contratos de arrendamiento respecto de los siguientes locales ubicados en el Hotel:



Arrendatario	Descripción del Local	Fecha de Celebración	Inicio de Contrato	Termino de Contrato	Extenciones	Monto Mensual (sin IVA)
Teletransportes Integrales, S. de R.L. de C.V.	9 metros cuadrados en el techo del Hotel	08-jun-15	08-jun-15	08-jun-20	No hay	MXN\$24,686.65
Cremona, S.A. de C.V.	Espacio comercial ubicado en el lobby del Hotel hacia Paseo de la Reforma con una superficie de 274.68 metros cuadrados + 82.2 metros cuadrados para almacenaje. El local comercial se arrendó para abrir un restaurant.	08-jul-14	15-ene-15	15-ene-20	La vigencia puede ser renovada por 3 periodos adicionales de 5 años.	EUA\$15,107.40
De la A a la Z, Consultoría y Promoción Artística, S.A. de C.V.	Local comercial No. 3 del Hotel, incluyendo 4 escaparates.	04-jul-14	05-jul-14	05-jul-17	La vigencia puede ser renovada por 1 periodo adicional de 3 años.	EUA\$3,250.00
De la A a la Z Consultoría y Promoción Artística SA de CV.	8 Espacios en el Jardín	01-ago-13	01-ago-13	01-ago-16	Prorogable mediante aviso y nuevo contrato	EUA\$1,000.00
México Stellalampo, S.A. de C.V.	Renta de una vitrina chica	08-feb-15	01-abr-15	01-abr-16	Prorogable mediante aviso y nuevo contrato	EUA\$300.00
Christophe Dove Paris	Renta de una vitrina chica	17-dic-13	03-ene-15	03-ene-16	Prorogable mediante aviso	EUA\$300.00
Solidra SA de CV	Gentlemen's Tonic	16-feb-15	01-abr-15	31-mar-20	No hay	Año 1: \$50,000 MXN Año 2: \$55,000 MXN Año 3: \$60,000 MXN Año 4 y 5: Renta se incrementa en base a la inflación
NII Digital, S. de R.L. de C.V.	Renta espacio para antena	06-ago-13	06-ago-13	07-jun-15	No hay	MXN\$24,686.65
Pegaso PCS, S.A. de C.V.	Renta espacio para antena	07-mar-13	15-abr-12	01-abr-15	No hay	\$23,498.81 Renta + \$3,086.92 Mtto
MATCDigital S de RL de CV	Renta espacio para antena	01-jul-13	24-jun-14	23-jun-17	La vigencia puede ser renovada por 1 periodo adicional de 3 años.	MXN\$47,956.19
TANE	Renta Local y vitrinas	06-oct-14	01-dic-14	30-nov-19	La vigencia puede ser renovada por 1 periodo adicional de 3 a 5 años.	EUA\$5,500.00
Fiester S.A. de C.V.	Renta de Local	10-ago-15	10-ago-15	10-ago-20	La vigencia puede ser renovada por 5 con aviso 90 días	MXP\$80,000.00

### Contratos adicionales

Con fecha 19 de octubre de 2015 la Emisora firmó el Contrato OOM, obligándose las partes del mismo a celebrar un contrato definitivo en virtud del cual Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, en su calidad de fiduciario del Fideicomiso 1058, enajenará a la Emisora o a sus subsidiarias, una vez

cumplidas ciertas condiciones suspensivas, un terreno de aproximadamente 34 hectáreas, que se construirá utilizando dos títulos de propiedad, ubicado dentro del proyecto de desarrollo turístico de 265 hectáreas llamado "Mandarina" que es propiedad de Actur a través de su subsidiaria Nayarasa y a través del Fideicomiso 1058. El Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de la Emisora será el encargado de vigilar el cumplimiento de las condiciones suspensivas del Contrato OOM. El plazo para el cumplimiento de las condiciones suspensivas es de 24 meses contados a partir de la fecha de celebración del Contrato OOM, prorrogable si así lo pactan las partes por escrito.

Las condiciones suspensivas a las que está sujeto el Contrato OOM son, entre otras: (i) conseguir el aseguramiento de al menos el 85% de la inversión necesaria para el desarrollo del hotel One & Only Mandarin, considerando para el cálculo del 85% una inversión total de EUA\$117 millones para la construcción de un hotel de alrededor de 135 habitaciones, (ii) la constitución del régimen de propiedad en condominio, y (iii) que Actur haya dotado la infraestructura necesaria a pie del terreno donde se construirá el hotel One & Only Mandarin. Actur tiene un plazo de 24 meses para que se cumplan estas condiciones suspensivas. El cumplimiento de las condiciones suspensivas será revisado por el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de la Emisora.

El valor al cual se enajenará el terreno será equivalente a EUA\$15'563,375, a un tipo de cambio de \$16.00 por EUA\$1.00, a menos que la cotización del tipo de cambio de Peso a Dólares sea menor a \$16.00 en el momento de la enajenación en cuyo caso se aplicaría el tipo de cambio del día en que se realice la enajenación. El valor de enajenación del terreno está referenciado al monto de EUA\$20'200,000 del valor del terreno, según valoración realizada por JLL en abril 2015, misma que se adjunta al presente Prospecto. Para una descripción más detallada del Contrato OOM ver el Anexo 6 del presente Prospecto.

La contraprestación bajo el contrato definitivo a ser celebrado en virtud del Contrato OOM podrá ser pagada en acciones representativas del capital social de la Emisora considerando el precio de la Oferta Pública, ajustado por la posición de deuda neta de la Emisora a la fecha en la que se complete la aportación del terreno materia del Contrato OOM. En cualquier caso, el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de la Emisora deberá aprobar los términos y condiciones de aportación del terreno materia del Contrato OOM.

Asimismo, Actur tiene la intención de invertir (directamente o a través de una afiliada) hasta un máximo de EUA\$10 millones en efectivo directamente en la Emisora y/o en el desarrollo del hotel One & Only Mandarin (monto que no incluye inversiones y gastos para cumplir con las condiciones suspensivas a las que está sujeto el Contrato OOM) según el importe de fondos que se recauden en la Oferta Pública con el fin de mantener en todo momento un mínimo de 50.1% de participación en la Emisora. Las aportaciones en efectivo que realice Actur directamente en la Emisora se reconocerán en el momento en que se realicen mientras que la inversión que lleve a cabo Actur en el proyecto One & Only Mandarin se reconocerá en el momento en que se realice la aportación del terreno objeto del Contrato OOM. La suma de aportaciones directas a la Emisora y la suma de inversiones realizadas en el proyecto de desarrollo One & Only Mandarin no superarán los EUA\$10 millones. De estos EUA\$10 millones, Actur ya ha invertido hasta el 30 de septiembre 2015 la cantidad de \$39,543,803.00 equivalentes EUA\$2,642,286.00 en el desarrollo del One & Only Mandarin. La inversión de EUA\$2,642,286.00 al 30 de septiembre 2015 ha sido revisada por un tercero independiente. Actur podrá seguir invirtiendo directamente en el desarrollo del hotel One & Only Mandarin o directamente en la Emisora tras haberse realizado la Oferta Pública, en el entendido que dichas inversiones posteriores a la Oferta Pública, junto con la inversión anterior no superarán los EUA\$10 millones. Los montos invertidos a cuenta del proyecto One & Only Mandarin corresponden a pagos a terceros directamente relacionados con el desarrollo del hotel One & Only Mandarin. El monto así invertido se tomará en cuenta en el momento de la enajenación del terreno objeto del Contrato OOM. Actur podrá seguir invirtiendo directamente en el hotel One & Only Mandarin tras haberse realizado la Oferta Pública o en el capital social de la Emisora mediante una o varias aportaciones. Los montos invertidos por Actur en el proyecto One & Only Mandarin desde el 30 de septiembre 2015 también serán revisados por un tercero independiente y se capitalizarán a favor de Actur, junto con el monto invertido antes del 30 de septiembre 2015, en el momento de la enajenación.

De igual forma, con fecha 19 de octubre de 2015 la Emisora celebró con el Contrato Residencial en virtud del cual las partes del mismo se obligaron a celebrar un contrato definitivo por el cual el propietario de un lote de terreno ubicado en el desarrollo "Mandarina" le otorgará a la Emisora, o sus subsidiarias, una opción para comercializar y desarrollar varias unidades privativas, propiedad de Actur a través de su subsidiaria Nayarasa y a

través del Fideicomiso 1058 a ser creadas dentro del mismo desarrollo "Mandarina", en donde se podrán construir, aproximadamente, hasta 25 unidades residenciales. La Emisora, o su subsidiaria adquirente deberá destinar los nuevos inmuebles únicamente a la construcción de residencias a ser comercializadas bajo la marca "One & Only", bajo los términos y condiciones que Actur y/o la Emisora acuerden con el operador del proyecto, incluyendo las obligaciones de pago por el uso de la marca "One & Only" y las contraprestaciones a ser recibidas por la comercialización de los inmuebles. En caso de no destinar los inmuebles adicionales a los fines antes señalados, la Emisora deberá indemnizar al enajenante por cualquier daño o perjuicio que le cause.

Asimismo, con fecha 16 de octubre de 2015 la Emisora celebró con Actur un contrato de exclusividad en virtud del cual Actur le ofreció a la Emisora un derecho de preferencia por un plazo de 7 años para desarrollar y/o adquirir cualquier oportunidad de proyecto hotelero en los proyectos "Xala" y "Mandarina". De igual forma, mediante dicho contrato, Actur se obligó a participar únicamente en proyectos hoteleros dentro de los desarrollos "Xala" y "Mandarina" y a no participar en otras inversiones hoteleras.

La Emisora tiene un derecho de preferencia para adquirir y/o desarrollar hoteles en los inmuebles conocidos como "Mandarina" y "Xala" ubicados en los Estados de Nayarit y Jalisco. Si Actur decide no desarrollarlos directamente, cualquier desarrollo en dichos inmuebles deberá ser ofrecido a la Emisora antes de ser ofrecido a cualquier tercero, una vez que Actur decida no desarrollarlos. El derecho de preferencia dejará de estar vigente si no se cumplen las condiciones suspensivas a las que está sujeto el Contrato OOM dentro de un plazo de 24 meses.

No tenemos celebrados contratos con terceros fuera del curso ordinario de nuestro negocio.

En la medida en que no se cumplan las condiciones a las que se encuentra sujeta la promesa de compraventa en términos del Contrato OOM dentro de los 24 (veinticuatro) meses siguientes a la fecha de liquidación de la Oferta Pública a que se refiere este Prospecto, la Emisora podrá reembolsar parte de los recursos obtenido en la oferta a sus inversionistas.

#### **Principales clientes**

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

#### **Legislación aplicable y situación tributaria**

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

El Hotel cuenta con una licencia de funcionamiento expedida por el gobierno del Distrito Federal y con una licencia de salubridad. De igual forma, la legislación estatal y local incluye disposiciones en materia de protección contra incendios. Para obras de mantenimiento y remodelación del Hotel hemos contado con los permisos de construcción correspondientes y con autorizaciones de impacto ambiental. De igual forma, hemos cumplido con las disposiciones en materia de zonificación y de uso del suelo.

Asimismo, el Hotel cuenta con permisos y licencias para la operación de la alberca, gimnasio y estacionamiento, así como para realizar actividades publicitarias

#### ***Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares***

Las operaciones del Hotel están sujetas a las disposiciones contenidas en la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares. La Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de

los Particulares es aplicable a los particulares de carácter privado, sean personas físicas o morales, que lleven a cabo el tratamiento de datos personales. Las operaciones del Hotel se encuentran sujetas a esta ley derivado del manejo de la información personal de sus huéspedes.

En términos de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, todo tratamiento y transferencia de datos personales están sujetos al consentimiento previo de su titular. Dicho consentimiento puede obtenerse a través de un “aviso de privacidad”. En términos de dichos “aviso de privacidad”, se puede comunicar al titular de la información personal los fines del tratamiento de sus datos, las opciones para limitar su uso o divulgación y los medios para ejercer sus derechos de acceso, rectificación, cancelación u oposición. Se entenderá que el titular consiente tácitamente el tratamiento de sus datos, cuando habiéndose puesto a su disposición el aviso de privacidad, no manifieste su oposición. El “aviso de privacidad” debe ponerse a disposición de los titulares de datos personales a través de formatos impresos, digitales, visuales, sonoros, o de cualquier otra tecnología. De conformidad con lo dispuesto por la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, el consentimiento de los titulares de la información podrá ser revocado en cualquier momento sin que se le atribuyan efectos retroactivos. Para revocar el consentimiento, el responsable deberá, en el “aviso de privacidad”, establecer los mecanismos y procedimientos para ello. La Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares establece ciertos requisitos y excepciones con respecto a la transferencia de datos personales a terceros.

#### *Acciones Colectivas*

Mediante la reforma al artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos se autorizaron las acciones colectivas en México relacionadas con la protección al consumidor y los daños ambientales. La Ley Federal de Protección al Consumidor, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y el Código Federal de Procedimientos Civiles fueron modificados para incluir disposiciones en materia de acciones colectivas. A la fecha del presente Prospecto no se han presentado acciones colectivas en nuestra contra.

#### *Regulación ambiental*

Las operaciones del Hotel están sujetas a diversas disposiciones en materia ambiental a nivel federal y local. Consideramos que la Emisora y sus subsidiarias se encuentran en cumplimiento sustancial con las leyes y reglamentos aplicables en materia ambiental.

En particular, las operaciones del Hotel se encuentran sujetas a Ley General de Equilibrio Ecológico y de la Protección al Ambiente, los reglamentos y reglas promulgados al amparo de la misma y las disposiciones equivalentes a local. De igual manera las operaciones del Hotel están reguladas por la Ley de Aguas Nacionales, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y una gran cantidad de Normas Oficiales Mexicanas de aplicación supletoria en materia ambiental.

#### *Situación Tributaria*

Nuestros ingresos están sujetos al pago del Impuesto Sobre la Renta bajo el régimen general previsto en la Ley del Impuesto Sobre la Renta y no gozamos de ninguna clase de beneficio fiscal especial ni se nos ha atribuido algún impuesto especial derivado de nuestras actividades. Los servicios prestados en el Hotel están sujetos al IVA, impuesto indirecto que trasladamos a nuestros clientes. Asimismo, cada año debemos pagar el impuesto predial respecto del Hotel.

#### *Diferencias entre las sociedades anónimas promotoras de inversión bursátiles y las sociedades anónimas bursátiles*

A continuación se presenta una descripción de las diferencias en el régimen de organización societaria, funcionamiento, revelación de información y requisitos de listado y mantenimiento entre las sociedades anónimas promotoras de inversión bursátiles y las sociedades anónimas bursátiles:

<b>Concepto</b>	<b>Sociedad Anónimas Promotoras de Inversión Bursátiles</b>	<b>Sociedades Anónimas Bursátiles</b>
Organización	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La administración de la sociedad estará encomendada a un consejo de administración el cual, al momento de la inscripción en el RNV, deberá de constar de al menos 1 consejero independiente, el cual reúna los requisitos del artículo 26 de la LMV.</li> <li>• La sociedad contará con un comité de prácticas societarias, al cual también se le podrán designar funciones en materia de auditoría, por lo que le serán aplicables los artículos 15 y 16, fracción IV de la LMV.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La administración de la sociedad estará encomendada a un consejo de administración y a un director general. El consejo de administración estará integrado por un máximo de 21 consejeros, de los cuales el 25% deberán ser independientes.</li> <li>• Será designado un comité de prácticas societarias y un comité de auditoría, los cuales deberán estar integrados por mínimo 3 consejeros independientes, designados por el Consejo de Administración.</li> <li>• El auditor externo podrá ser convocado a las sesiones del Consejo de Administración con voz y sin voto, absteniéndose de asistir a aquellos asuntos en que comprometa su independencia.</li> </ul>
Funcionamiento	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Los consejeros y el director general, estarán sujetos a las disposiciones relativas a la organización, funciones y responsabilidades para las sociedades anónimas bursátiles, de lo contrario quedaran sujetas a lo previsto en la LGSM.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En ningún caso podrá ser consejero las personas que hayan desempeñado el cargo de auditor externo.</li> <li>• El Consejo de Administración designará a un secretario que no formará parte del órgano social.</li> </ul>



Concepto	Sociedad Anónimas Promotoras de Inversión Bursátiles	Sociedades Anónimas Bursátiles
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Los accionistas que reúnan cada 10% de las acciones con derecho a voto podrán designar y revocar miembros del Consejo de Administración.</li> <li>• Los accionistas que reúnan cada 10% de las acciones con derecho a voto podrán designar comisario.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Podrán estipular en sus estatutos las medidas tendientes a prevenir la adquisición de acciones que otorguen el control de la sociedad.</li> </ul>
Revelación de información	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La Comisión, podrá reducir los requisitos establecidos para la Sociedad Anónima Bursátil, aplicables en materia de revelación de información, en relación con los requeridos conforme a la LMV.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Las emisoras con valores inscritos en el Registro estarán obligadas a presentar a la CNBV y a la BMV información relevante para su difusión inmediata al público en general, mediante los reportes señalados en el artículo 104 y 106 de la LMV.</li> </ul>
Requisitos de listado y mantenimiento	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deberá contar con un capital contable equivalente a 12 millones de unidades de inversión (en términos del Reglamento Interior de la BMV, el requisito es de 15 millones de unidades de inversión).</li> <li>• No requiere un mínimo de accionistas (en términos del Reglamento Interior de la BMV, deberá tener al menos 20 accionistas).</li> <li>• No requiere un mínimo a ser colocado entre el público (en términos del Reglamento Interior de la BMV, el capital mínimo a ser colocado entre el público</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deberá contar con un capital contable equivalente a 20 millones de unidades de inversión.</li> <li>• Deberá tener al menos 200 accionistas.</li> <li>• El capital mínimo a ser colocado entre el público inversionista es del 15%</li> </ul>

Concepto	Sociedad Anónimas Promotoras de Inversión Bursátiles	Sociedades Anónimas Bursátiles
	inversionista es del 12%).	

### Recursos humanos

Con fecha 2 de enero de 2014 Inalmex celebró con SHH un contrato de prestación de servicios profesionales en virtud del cual SHH, en su carácter de contratista, se obligó a prestar servicios profesionales, con su propio personal, a Inalmex consistentes en la operación y administración del Hotel. Dichos servicios incluyen, de manera enunciativa mas no limitativa:

- i. Servicios de operación del Hotel, debiendo SHH mantener un nivel adecuado de calidad con los clientes y huéspedes.
- ii. La administración de los recursos materiales, financieros y contables del Hotel.
- iii. Servicios de relaciones públicas del Hotel.

El contrato de prestación de servicios se celebró por tiempo indefinido, sin embargo cualquiera de las partes puede darlo por terminado mediante una notificación por escrito entregada a la otra parte. Como contraprestación por los servicios prestados, Inalmex debe pagar mensualmente a SHH una cuota calculada por las partes equivalente a los ingresos, costos y gastos de SHH en relación con los servicios prestados más un margen de utilidad que se calcule con base en los precios de mercado más IVA. Asimismo, SHH tiene derecho a que Inalmex le reembolse los gastos fijos en que incurra y los gastos relacionados con la contratación de terceros especializados a efectos de prestar los servicios. De igual forma Inalmex se obliga a pagar los siguientes gastos originados por los empleados de SHH utilizados para la prestación de los servicios:

- i. Renta de casa habitación de los empleados que residan en una localidad distinta a la Ciudad de México.
- ii. El consumo de alimentos que los empleados realicen en las áreas de consumo del Hotel
- iii. El uso de los servicios de lavandería por parte de los miembros del Comité Ejecutivo del Hotel, así como por parte de los mozos, meseros y demás empleados, para la limpieza de sus uniformes y ropa de trabajo.
- iv. Gastos de transportación por viajes que ocasionalmente realicen los empleados para la prestación de los servicios.

Finalmente, Inalmex se obliga a administrar, controlar y distribuir entre los empleados de SHH todas las propinas que los huéspedes del Hotel incluyan en sus cuentas y a proporcionar a los empleados de SHH todo el equipo necesario para la adecuada prestación de los servicios, incluyendo uniformes, ropa de trabajo, equipo de protección y aparatos de intercomunicación).

Finalmente, SHH proporcionará sus servicios mediante personal propio, siendo por lo tanto responsable de las obligaciones que deriven de las relaciones con sus trabajadores frente a dichos trabajadores y frente a terceras personas.

Asimismo, con fecha 13 de marzo de 2014 SHH celebró con la Unión Nacional de Trabajadores de la Industria Alimenticia, Refresquera, Turística, Hotelera, Gastronómica, Similares y Conexos un contrato colectivo de trabajo. Dicho contrato ampara a 250 trabajadores (110 mujeres y 140 hombres). Dicho contrato se depositó en la Junta Local de Conciliación y Arbitraje del Distrito Federal el 20 de marzo de 2014. El contrato se celebró por tiempo indeterminado y se refiere a los servicios prestados en el Hotel. La revisión del contrato deberá llevarse a cabo el 21 de enero de 2016 (en su revisión general).

Al 31 de diciembre del 2014, SHH contaba con 379 empleados de los cuales 25 eran temporales. Los empleados temporales son los meseros del Hotel que atienden en los banquetes y que son contratados por servicio. El 56.1% de los empleados permanentes de SHH son sindicalizados.

La Emisora tiene celebrados contratos de prestación de servicios con personas físicas y morales en el curso ordinario de su negocio en virtud de los cuales recibe algunos servicios de asesoría y apoyo auxiliar en sus oficinas. A la fecha, la Emisora no cuenta con empleados.

### **Desempeño ambiental**

La Emisora no cuenta con certificaciones ambientales de ningún tipo a la fecha del presente Prospecto, sin embargo Inalmex, a partir de junio del presente año, cuenta con una certificación de parte de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal llamada "Sello Verde" que tiene una vigencia de dos años. Dicha certificación fomenta la realización de auditorías ambientales y la aplicación de criterios de sustentabilidad para promover entre los establecimientos la obtención de un desempeño ambiental superior al exigido por la normatividad vigente con el objetivo de promover procesos de autorregulación que resulten en empresas más competitivas, el mejoramiento en el desempeño ambiental y por tanto un ambiente de calidad para los habitantes de la Ciudad de México. Las empresas certificadas pueden obtener incentivos fiscales tales como: i) la reducción del impuesto sobre la nómina; o ii) la reducción en el pago del impuesto predial.

Inalmex cuenta con la "Licencia Ambiental Única para el Distrito Federal" en virtud de la cual las fuentes fijas de contaminación ubicadas en el Distrito Federal dan cumplimiento a las obligaciones ambientales, establecidas en la Ley Ambiental del Distrito Federal.

En agosto del 2014 el equipo de ingeniería del Hotel lanzó un "Plan de sustentabilidad" cuyo objetivo principal es el ahorro de energía y consumo de agua.

Actualmente no existen impactos relevantes, actuales o potenciales, derivados del cambio climático en el negocio de la Emisora y las actividades de la Emisora no representan un riesgo ambiental considerable.

### **Información del mercado**

#### *Mercado turístico de México*

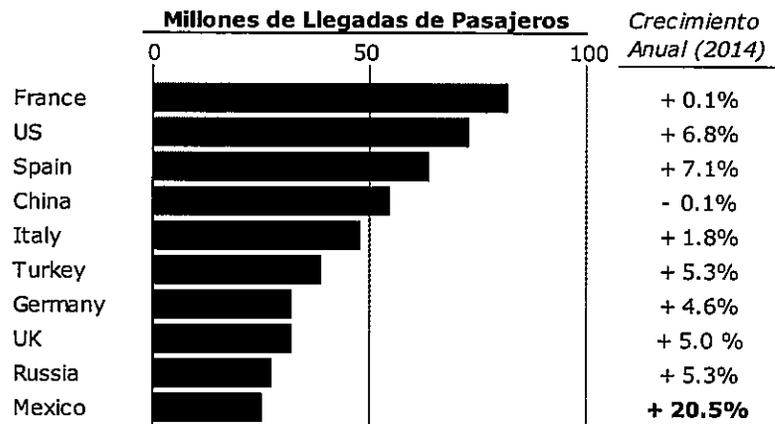
El turismo es la tercera actividad económica que más ingresos genera en México según datos del Banco de México. La recesión económica del 2008 tuvo un impacto considerable en todas las economías y repercutió en los destinos turísticos mexicanos. Adicionalmente, a finales del gobierno del Presidente Felipe Calderón se disminuyó en el desempeño de la industria turística en México debido al alto nivel de violencia que se experimentó.

El gobierno de México ha buscado impulsar el turismo y la recuperación económica. Según datos de DATATUR, durante el año 2013, el desempeño turístico tuvo el nivel más alto en comparación con los años posteriores a 2008. Igualmente en 2014 se registraron los mejores resultados en el mercado turístico mexicano en los últimos 10 años según información del Banco de México. La Secretaría de Turismo trabaja continuamente para buscar incrementar los ingresos del sector turístico y atraer más turistas internacionales, ofreciendo nuevos productos tales como variedad gastronómica, inversión en infraestructura médica, mejorando la imagen de México a través de mercadotecnia, campañas publicitarias en diferentes medios, eventos internacionales de turismo y mejorando las medidas de seguridad y procedimientos aduaneros. Los ingresos del turismo representaron el 9% del producto interno bruto mexicano (PIB) en el 2013 y 8.4% en 2014 según datos de Cushman & Wakefield.

La siguiente tabla muestra las visitas totales de turistas a México de 2000 a diciembre de 2014 según datos del Banco de México:

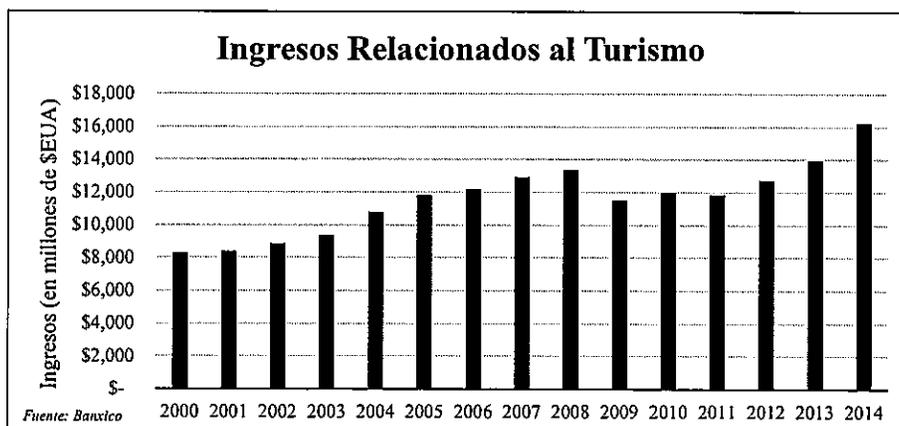


El número de visitantes internacionales hacia México superó los 29 millones, 20.5% mayor en comparación con 2013 lo cual colocó a México dentro de la lista de los 10 principales destinos internacionales de la Organización Mundial de Turismo (UNWTO).



Fuente: UNWTO

A continuación se muestran los ingresos totales recibidos del sector turístico y actividades relacionadas con el mismo durante el periodo comprendido entre los años 2000 a 2014:



El año 2014 fue uno de los mejores años en la historia de México para la industria turística pues de acuerdo con la información de Banco de México ya que el ingreso de divisas por visitantes internacionales a México en 2014 registró un máximo histórico, llegando a EUA\$16,258 millones, 16.6% mayor en comparación con 2013.

Durante el año 2014, la balanza turística presentó un saldo positivo de EUA\$6,601 millones, monto récord considerando el observado en años anteriores, según información de DATATUR. Además, según datos de DATATUR, el superávit se ha fortalecido, en correspondencia con el crecimiento del flujo de divisas

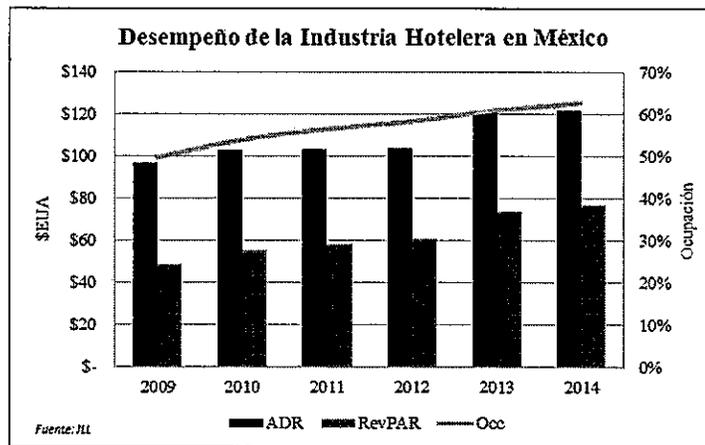
Según el Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018, la administración del presidente Enrique Peña Nieto ha hecho del turismo una de las prioridades de su gobierno buscando que sirva de oportunidad de crecimiento, desarrollo, creación de empleos y riqueza para el país. El gobierno federal recientemente ha promovido al país a través de campañas de mercadotecnia para tratar de conseguir inversiones turísticas.

*Mercado hotelero en México*

A continuación se incluye cierta información del mercado hotelero en México obtenida de JLL. JLL no es una entidad con participación relevante en la presente oferta pública de las Acciones por lo que la información generada y/o proporcionada por JLL que se incluye en el presente Prospecto no genera responsabilidad alguna para JLL por el uso que se le dé a dicha información, así como por la veracidad o exactitud de la misma.

De conformidad con la información de JLL, desde el año 2009, México ha sido testigo de un crecimiento sostenido en OCC y ADR, así como en RevPAR.

Específicamente, la OCC y ADR denominada en Dólares tuvieron un crecimiento promedio del 4.7% del 2009 al 2014 resultando en un crecimiento del RevPAR de 9.5%, según información de JLL. Este crecimiento en RevPAR es superior al crecimiento de 6.7% de Estados Unidos de América durante el mismo periodo según datos de JLL. De acuerdo a JLL, el crecimiento en RevPAR será menor en el 2015 pero más adelante en la década retomará el mismo ritmo de crecimiento más cercano al 10%. A continuación se presenta una gráfica que muestra el desempeño de la OCC, ADR y del RevPar de 2009 a 2014 en México:



De acuerdo a Oxford Economics, el gasto del consumidor en hoteles en México crecerá a una tasa promedio del 6% hasta el fin de la década. A continuación se muestra una gráfica que refleja dicho crecimiento

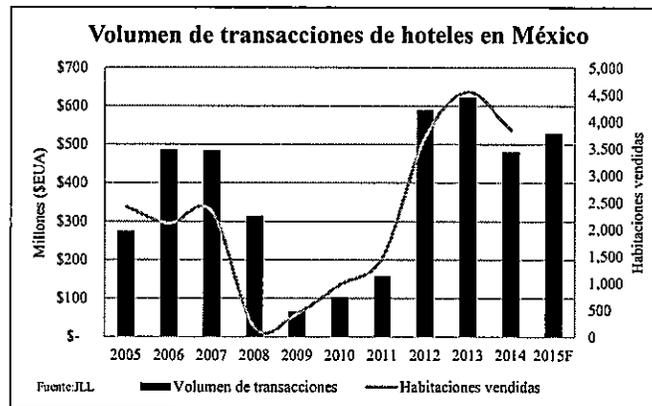


De conformidad con los datos publicados por STR, el inventario total de cuartos hoteleros en México es de 350,000. Casi el 60% del total de inventario en México es de hoteles independientes lo cual significa que no son operados por alguna marca específica (nacional o internacional), sin embargo el porcentaje de hoteles con marca ha aumentado considerablemente en los últimos años. Lo anterior se refleja en la siguiente tabla de STR que señala que el 93% de los hoteles nuevos serán operados bajo alguna marca, mientras que actualmente los hoteles que operan bajo una marca representan el 41% del inventario de cuartos hoteleros en México.

<b>Desglose de Hoteles Existentes y de Nueva Oferta en México por Tipo de Hotel</b>				
Tipo de Hotel	Hoteles Existentes		Nueva Oferta	
	Habitaciones	% del Total	Habitaciones	% del Total
Lujo	19,400	5.5%	3,900	19.8%
Alto Superior	19,900	5.7%	3,300	16.8%
Alto	40,700	11.6%	3,500	17.8%
Alto Medio	33,300	9.5%	4,900	24.9%
Medio	26,600	7.6%	2,700	13.7%
Económico	3,800	1.1%	0	0.0%
Independiente	206,800	59.0%	1,400	7.1%
<b>Total</b>	<b>350,500</b>	<b>100.0%</b>	<b>19,700</b>	<b>100.0%</b>

Fuente: JLL y STR

El volumen de transacciones hoteleras se mantuvo en niveles altos durante el año 2014 (EUA\$500 millones) impulsados por el buen desempeño de los hoteles y el panorama económico optimista en México según datos de JLL. El ambiente de inversión en la industria hotelera ha cambiado considerablemente en los últimos años gracias a la introducción al mercado de las FIBRAS y los CKDs. Estos vehículos han estado participando en el mercado hotelero adquiriendo y desarrollando hoteles enfocándose esencialmente en el mercado de hoteles de negocio. A continuación se muestra una tabla que refleja el volumen de transacciones hoteleras en México de 2005 a 2014:



### *Tendencias que están moldeando la industria hotelera de México*

Creemos que la demanda de hoteles de marcas reconocidas ha aumentado debido a los menores costos de información que las marcas representan para los consumidores. Según información de JLL, el inventario de hoteles de México es el más sofisticado de toda Latinoamérica en términos de la proporción de hoteles de marca, según información de JLL, todavía se encuentra muy por detrás de Estados Unidos de América donde alrededor del 75% de los hoteles están afiliados a una marca. Adicionalmente, los viajeros de negocios y turistas requieren de un servicio más estandarizado y de mejor calidad y los dueños de hoteles quieren acceso a sistemas de reservaciones más robustos para incrementar la ocupación de sus hoteles. De acuerdo a STR, desde el 2010, el 50% del inventario nuevo se ha colocado con marcas del segmento alto.

La llegada de diversos vehículos de inversión tales como las FIBRAS y CKDs ha permitido a los desarrolladores contar con mayores posibilidades de salida de sus inversiones, acortando en algunos casos los periodos de inversión.

Algunas tendencias que se han observado en la industria hotelera de México son las siguientes:

- *Incremento en inversión extranjera.* En la medida en que los retornos de la industria hotelera de Estados Unidos de América han disminuido, algunos inversionistas han buscado invertir en mercados emergentes tales como México en donde los retornos pueden ser mayores. Según datos de JLL, del año 2014 al 2015, 33% de las adquisiciones que se realizaron en México fueron llevadas a cabo por inversionistas de Estados Unidos de América.
- *La fortaleza del Dólar impulsará el turismo.* Los hoteles de playa de México dependen en gran medida de los turistas de Estados Unidos de América. En el corto plazo se espera, en nuestra opinión, que los turistas de Estados Unidos de América vengan a México por las ventajas que el tipo de cambio les ofrece. Aunque la mayoría de los hoteles de playa del segmento alto cobran sus tarifas en Dólares, los turistas de Estados Unidos de América tienen la ventaja del tipo de cambio en otros gastos realizados en México.
- *La percepción del país en términos de seguridad ha mejorado.* Según datos de JLL, durante los últimos años la percepción de seguridad, al menos en los principales destinos turísticos de México, ha aumentado. Dicho efecto se ha visto reflejado en el incremento de turistas internacionales a destinos mexicanos.

### *Mercado turístico de la Ciudad de México*

El Distrito Federal (o Ciudad de México) es la capital de México y centro político del país. Es una entidad federal dentro de México que no forma parte de los 31 estados mexicanos. La Ciudad de México es la ciudad más importante del país a nivel político, cultural, educacional y económico. Es también uno de los centros financieros más importantes de América del Norte. Dicha ciudad se encuentra dentro de las 10 ciudades más grandes de Latinoamérica y del mundo en términos de población puesto que cuenta con más de 20 millones habitantes.

El aeropuerto de la Ciudad de México es uno de los aeropuertos con más tráfico de pasajeros de Latinoamérica y con mayor número de vuelos diarios de Norteamérica. Según cifras de la página de internet del aeropuerto internacional de la Ciudad de México, este aeropuerto es utilizado por 34 millones de pasajeros al año y dicha cifra excede su capacidad por lo que existe una opción alterna localizada en Toluca, Estado de México (aeropuerto internacional Lic. Adolfo López Mateos). Actualmente está en construcción un nuevo aeropuerto que se espera será funcional en el 2020 el cual se busca que tenga una capacidad de transportar aproximadamente 50 millones de pasajeros al año.

Se puede considerar que la oferta de cuartos hoteleros en la Ciudad de México es relativamente chica ya que el inventario de cuartos de hotel de calidad es de 29,500, lo cual es comparable con una ciudad secundaria de Estados Unidos de América. Este dato resalta la oportunidad de crecimiento que hay para la industria hotelera en la capital de México. Sin embargo, existen barreras de entrada altas a la industria hotelera de la Ciudad de México debido a la escasez de ubicaciones privilegiadas y al alto costo de la tierra en la ciudad.

Al 31 de diciembre de 2014 el RevPAR del mercado hotelero de la Ciudad de México superó máximos históricos con una tasa de crecimiento promedio del 11% desde 2009 según datos de STR. Asimismo, según cifras de STR durante el 2014 el RevPAR de dicho mercado creció 9.1%. Estos crecimientos reflejan la recuperación de los estragos causados por el impacto del virus H1N1 y la crisis financiera mundial del 2008. Creemos que la ocupación hotelera de la Ciudad de México ha llegado a su techo natural de 65%. La Ciudad de México en términos hoteleros se considera como un destino de negocios ya que las ocupaciones disminuyen los fines de semana, teniendo ocupaciones muy altas durante la semana. Se espera que un crecimiento en ADR impulsará el crecimiento en RevPAR a una tasa de crecimiento esperada de entre el 8% y 10% en el 2015, impulsado por la demanda creciente y por la oferta limitada de hoteles que existe.

Varios hoteles del segmento alto se han renovado recientemente como es el caso de los hoteles JW Marriot, Presidente InterContinental, W, Hyatt Regency, entre otros. Lo anterior para buscar aumentar sus tarifas.

#### *Competencia en el mercado hotelero del segmento alto de la Ciudad de México*

De acuerdo a la agencia de investigación de mercado STR, el conjunto competitivo del segmento alto en el centro de la Ciudad de México, excluyendo por tanto el mercado de Santa Fe que no compita directamente con los hoteles del centro de la ciudad, se compone de los siguientes hoteles que suman actualmente un total de 2,394 habitaciones:

- El Hotel: abrió en 1994, cuenta con 240 habitaciones y está ubicado sobre Paseo de la Reforma.
- St. Regis: abrió en 2009, cuenta con 189 habitaciones y está ubicado sobre Paseo de la Reforma.
- W: abrió en 2003, cuenta con 237 habitaciones y está ubicado en Polanco.
- JW Marriott: abrió en 1996, cuenta con 312 habitaciones y está ubicado en Polanco.
- Presidente InterContinental: abrió 1977, cuenta con 661 habitaciones y está ubicado en Polanco.
- Hyatt Regency: abrió en 1987, cuenta con 755 habitaciones y está ubicado en Polanco.

El conjunto competitivo principal del segmento alto del centro de la Ciudad de México considera únicamente a los hoteles más comparables en tamaño. En ese sentido el conjunto competitivo principal del centro de la Ciudad de México excluye al Presidente InterContinental y al Hyatt Regency ya que, debido a su tamaño, atienden a otro tipo de mercados.

Es importante mencionar que dentro del conjunto competitivo principal del segmento alto del centro de la Ciudad de México, el St. Regis es el único hotel que se considera como competencia directa del Hotel al ser éste el único hotel de lujo (al igual que el Hotel) y el que se compara más en producto, calidad y precio.

A continuación se muestran las estadísticas operativas del conjunto competitivo del segmento alto en la Ciudad de México:

Oferta, Demanda, Ocupación, ADR Y RevPAR del Mercado											
Año	Habitaciones	Oferta	Cambio %	Demanda	Cambio %	Ocupación	Cambio %	ADR	Cambio %	RevPAR	Cambio %
2006	2,194	800,810		519,762		64.9%		\$174.64		\$113.35	
2007	2,194	800,810	0.0%	523,800	0.8%	65.4%	0.8%	\$188.02	7.7%	\$122.98	8.5%
2008	2,201	803,378	0.3%	510,366	-2.6%	63.5%	-2.9%	\$201.01	6.9%	\$127.70	3.8%
2009	2,285	834,107	3.8%	410,156	-19.6%	49.2%	-22.6%	\$175.25	-12.8%	\$86.18	-32.5%
2010	2,395	874,175	4.8%	505,090	23.1%	57.8%	17.5%	\$182.25	4.0%	\$105.30	22.2%
2011	2,395	874,175	0.0%	559,383	10.7%	64.0%	10.7%	\$187.58	2.9%	\$120.03	14.0%
2012	2,395	874,175	0.0%	568,795	1.7%	65.1%	1.7%	\$196.06	4.5%	\$127.57	6.3%
2013	2,394	873,900	0.0%	568,447	-0.1%	65.0%	0.0%	\$209.19	6.7%	\$136.07	6.7%
2014	2,394	873,810	0.0%	562,351	-1.1%	64.4%	-1.1%	\$222.63	6.4%	\$143.28	5.3%
<b>Cambio % Anual Promedio</b>			<b>1.1%</b>		<b>1.6%</b>		<b>0.5%</b>		<b>3.3%</b>		<b>4.3%</b>
YTD 31/01/2014	2,394	74,214		41,245		55.6%		\$211.72		\$117.67	
YTD 31/01/2015	2,394	74,214	0.0%	39,348	-4.6%	53.0%	-4.6%	\$225.70	6.6%	\$119.67	1.7%

Fuente: Cushman & Wakefield

Según se muestra en la tabla anterior, el desempeño operativo del mercado competitivo ha mejorado significativamente desde el periodo 2008-2009. Durante los años 2008 y 2009, el mercado hotelero local se vio afectado por la recesión económica global y la epidemia de H1N1. Los niveles de demanda comenzaron a recuperarse en 2010 y en 2011. El conjunto competitivo también consiguió un fuerte crecimiento en ADR impulsando por la recuperación de los hoteles recientemente renovados. El Hotel se quedó atrás en esta tendencia debido a su falta de oferta de producto nuevo y renovado, situación que representa una oportunidad de crecimiento importante dada la actual renovación del Hotel.

A continuación se muestra una tabla comparativa de todos los hoteles que componen el conjunto competitivo del segmento alto de la Ciudad de México:

Análisis de la Competencia Existente						
	Four Seasons	SE Regency	W Marriott	W Hotel	Hyatt Regency	InterContinental Presidente
Habitaciones	240 (40 suites)	189 (36 suites)	312 (28 suites)	237	755 (18 suites)	611 (33 suites)
Ubicación	Reforma	Reforma	Polanco	Polanco	Polanco	Polanco
Año de Apertura	1994	2009	1996	2003	1987	1977
Última Renovación	En curso	NA	2013	En curso	2014	En curso
Amenidades de Alimentos y Bebidas	<u>Reforma 500</u> : Restaurante casual de 3 tiempos que ofrece un menú de comida internacional (se renovará en 2015) <u>El Bar</u> : abierto para desayunos con servicio de buffet, comida y cena (se renovará en 2015) <u>Il Becco</u> : Restaurante de alta cocina que ofrece comida italiana de autor (nuevo) <u>Pan Dulce</u> : Panadería que ofrece variedad de cafés y reposterías (nuevo)	<u>Restaurante Diana</u> : Cocina Mexicana <u>J&amp;G Grill</u> : Del Chef Jean-Georges Vongerichten. Carnes y Mariscos <u>Sala Decanter</u> : Cuarto privado para 12 personas. <u>Cocina Mexicana</u> <u>King Cole Bar</u> : bar inspirado en la ciudad de NY <u>Candela Romero</u> : Cocina Española <u>Estudio Millesime</u> : club de alta gastronomía	<u>Xanat Bistro &amp; Terraza</u> : Cocina Mexicana, ofrece las 3 comidas del día <u>Brasserie Lipp</u> : Cocina Francesa <u>Café Punta del Cielo</u> <u>Lobby Bar</u>	<u>Living Room</u> : Lounge <u>Solea</u> : Carnes y Mariscos	<u>Yashimi</u> : Cocina Japonesa. Barra de sushis y cuartos privados <u>Teppan Grill</u> : Cocina estilo teppanyaki <u>Rulfo</u> : Cocina Latinoamericana <u>Amado</u> : pastelería y postres mexicanos	<u>Au Pied de Cochon</u> : Cocina Francesa y mariscos. Abierto 24 horas <u>The Palm</u> : Carnes y mariscos <u>Alfredo Di Roma</u> : Cocina Italiana <u>Balmora</u> : Salón de té estilo Inglés <u>Frutas y Flores</u> : Restaurante de 3 comidas <u>Chapulín</u> : restaurante de comida Oaxaqueña <u>Epicentro Mixology Bar</u>
Espacios de Juntas y Eventos	1,200 m <sup>2</sup> de espacio de juntas/eventos en 13 salas. En la sala más grande tiene capacidad 500 personas	1,580 m <sup>2</sup> de espacio de juntas/eventos en 17 salas. La sala más grande tiene capacidad para 600 personas	870 m <sup>2</sup> de espacio de juntas/eventos en 8 salas. La sala más grande tiene capacidad para 300 personas	700 m <sup>2</sup> de espacio de juntas/eventos en 9 sala. La sala más grande tiene capacidad para 300 personas	3,438 m <sup>2</sup> de espacio de juntas/eventos en 21 salas. La sala más grande tiene capacidad para 900 personas	1,700 m <sup>2</sup> de espacio de juntas/eventos en 11 salas. Tienen capacidad para 1,200 personas en total
Otras amenidades	Gimnasio, Spa y alberca exterior	Gimnasio, Spa y alberca interior. También cuenta con 108 departamentos	Gimnasio, Spa y alberca exterior	Gimnasio y Spa	Gimnasio, tenis y alberca interior	Gimnasio y Spa

Fuente: página de internet de cada hotel.

### *Economía del Estado de Nayarit:*

El Estado de Nayarit es uno de los 31 Estados de México ubicado en el oeste de México, con frontera con los Estados de Sinaloa, Durango, Zacatecas y Jalisco. La geografía de Nayarit incluye el paisaje de la Sierra Madre Occidental y playas turísticas con gran cantidad de selva. El Estado de Nayarit tiene un énfasis importante en la agricultura. Sin embargo, en la última década, se ha concentrado en la industria del turismo. La población del Estado fue registrada al final de 2013 en 1.2 millones de habitantes según datos de JLL. Los niveles de empleo alcanzaron 529,000 trabajadores en 2013 con la mayor concentración en el comercio, agricultura y el sector de hospitalidad según datos de JLL.

### *Descripción de la Riviera Nayarit*

La Riviera Nayarit es una zona frecuentada por el turismo, localizada al norte de la ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco. El corredor turístico de la Riviera Nayarit mide 305 kilómetros sobre la costa del océano Pacífico y tiene múltiples ciudades costeras y pueblos coloniales dotados de montañas, santuarios naturales y playas. Dicho corredor turístico es reconocido por sus áreas para deportes como el surf, por sus zonas de lujo turístico como Punta Mita, lugares de alto turismo como Nuevo Vallarta y ciudades coloniales como San Blas. La Riviera Nayarit se encuentra a la misma latitud que Hawái, pero es más accesible ya que se encuentra aproximadamente a la mitad de tiempo de los principales mercados de los siguientes destinos de Estados Unidos de América: Los Ángeles, San Diego, San Francisco, Houston, Dallas y Denver, entre otros.

Algunos destinos dentro del corredor turístico de la Riviera Nayarit son: i) San Blas, ii) Rincón de Guayabitos, iii) San Francisco, iv) Sayulita, v) Punta Mita, vi) La Cruz de Huanacaxtle, y vii) Nuevo Vallarta. Los destinos más importantes son Punta Mita, Nuevo Vallarta y Sayulita.

Algunas de las atracciones más conocidas de la Riviera Nayarit son el avistamiento de ballenas, el Parque nacional de las Islas Marieta, la Marina Riviera Nayarit en La Cruz, y la pesca en mar abierto.

#### *Mercado de turismo de Puerto Vallarta*

Técnicamente la ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco no forma parte de la Riviera Nayarit, sin embargo su aeropuerto es el principal acceso para turistas internacionales que desean viajar a la Riviera Nayarit. Puerto Vallarta es un destino turístico y es la segunda ciudad más grande del estado de Jalisco. El 50% de la fuerza laboral de Puerto Vallarta se dedica a la industria turística en hoteles, restaurantes o servicios relacionados a la hospitalidad según datos de JLL.

En 2009 las llegadas turísticas y ocupación de hoteles en Puerto Vallarta cayeron por una combinación de factores tales como la crisis financiera internacional y el efecto de la epidemia de H1N1. A partir de esa fecha el volumen de visitantes ha aumentado considerablemente alcanzando los niveles de 2006 en el año 2013 según datos de DATATUR y la ocupación ha crecido positivamente desde 2011 alcanzando niveles mayores al 50%. En general la industria turística en Puerto Vallarta ha mostrado señales de crecimiento con los indicadores de ocupación y cuartos por noche aumentando en 2014 (+8.2% para llegar a 63.5%) de conformidad con la información de DATATUR. La Riviera Nayarit impone una competencia importante para el mercado de Puerto Vallarta tomando en cuenta que el inventario de esta última es más viejo. Además, se han hecho importantes inversiones en Nuevo Vallarta, Litibu y Punta Mita lo que ha creado que exista demanda para el “nuevo” mercado.

A continuación se presenta un resumen del mercado turístico de Puerto Vallarta:

Mercado de Turismo de Puerto Vallarta									
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Habitaciones - Noche	3,897,342	3,889,431	3,878,707	3,842,391	3,882,296	3,952,337	4,232,431	4,348,712	4,274,422
Cambio %	0.2%	-0.2%	-0.3%	-0.9%	1.0%	1.8%	7.1%	2.7%	-1.7%
Habitaciones ocupadas al año	2,550,892	2,473,651	2,430,437	2,130,329	2,108,996	2,133,534	2,459,341	2,505,832	2,712,484
Cambio %	3.5%	-3.0%	-1.7%	-12.3%	-1.0%	1.2%	15.3%	1.9%	8.2%
Llegada de turistas	1,493,458	1,430,990	1,432,052	1,222,707	1,201,078	1,276,306	1,520,741	1,620,552	1,675,516
Noches de turistas	5,364,309	5,208,412	5,225,348	4,541,080	4,412,486	4,472,732	5,179,427	5,354,603	5,755,075
Ocupación %	65.5%	63.6%	62.7%	55.4%	54.3%	54.0%	58.1%	57.6%	63.5%
Estadía promedio	3.6	3.6	3.6	3.7	3.7	3.5	3.4	3.3	3.4

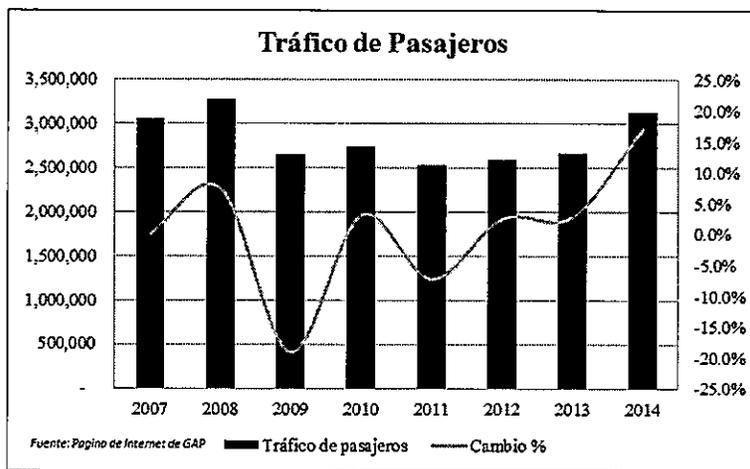
Fuente: DataTUR

#### *Infraestructura aeroportuaria de Puerto Vallarta*

El aeropuerto internacional de Puerto Vallarta es el séptimo aeropuerto más concurrido en México según información de JLL basada en las estadísticas publicadas por DATATUR. La industria del turismo de Puerto Vallarta y la Riviera Nayarit dependen de las terminales de este aeropuerto que fue utilizado por 3.1 millones de pasajeros en 2014 según datos de Grupo Aeroportuario del Pacífico, S.A.B. de C.V. Dicho aeropuerto es operado por Grupo Aeroportuario del Pacífico, compañía que opera 11 aeropuertos más en la región del Pacífico.

Gracias a su accesibilidad a las principales ciudades de Estados Unidos de América, Puerto Vallarta atrae a muchos turistas internacionales que representan el 70% del total de visitantes de conformidad con los datos de Grupo Aeroportuario del Pacífico, S.A.B. de C.V. Por su proximidad a Estado Unidos de América, Puerto Vallarta se ha establecido como un destino para viajes cortos, igualmente tiene una demanda nacional importante ya que se ubica a 75 minutos de vuelo de la Ciudad de México y 3.5 horas en coche de Guadalajara.

A continuación se presentan las estadísticas históricas de tráfico aéreo al aeropuerto internacional de Puerto Vallarta:



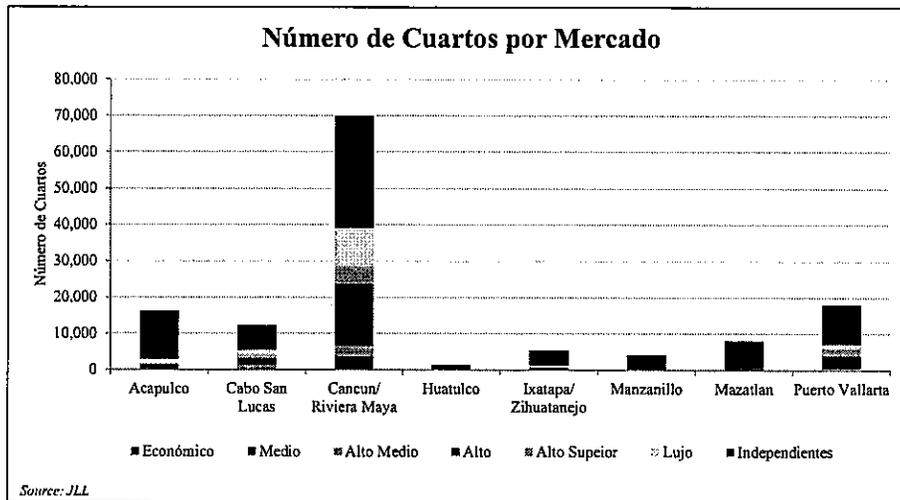
De acuerdo con Grupo Aeroportuario del Pacífico, las rutas más frecuentes del aeropuerto internacional de Puerto Vallarta son la de la Ciudad de México como ruta doméstica y Phoenix, Los Ángeles y San Francisco como rutas internacionales.

Puerto Vallarta se encuentra en tercer lugar en el listado de las ciudades turísticas más importantes de México según la información de JLL y es el tercer mercado más grande en cuanto a hoteles con aproximadamente 11,718 habitaciones y 61% del inventario de hoteles independientes.

A continuación se presenta un comparativo del mercado turístico de Puerto Vallarta con otros mercados:

Comparación de Mercado				
	Puerto Vallarta	Cancún / Riviera Maya	Los Cabos	Acapulco
Legadas de turistas	1,675,516	6,020,823	1,331,223	4,590,910
Noches de turistas	5,755,075	21,269,570	6,383,109	6,416,828
Aeropuerto Principal	Aeropuerto Internacional de Puerto Vallarta	Aeropuerto Internacional de Cancún (provee servicio a Cancún y Riviera Maya)	Aeropuerto Internacional de Los Cabos	Aeropuerto Internacional de Acapulco
Aeropuerto - Tráfico de pasajeros				
Año 2013	2,670,800	15,961,925	3,387,400	617,083
Año 2014	3,127,100	17,454,923	3,294,600	631,408
Distancia del aeropuerto principal	4.8km	19.3km de Cancún 30.6km de Playa del Carmen	45km	25.7km
Accesos vía autopistas	Autopista Federal 70 y 200	Autopista Federal 307 y 1800	Autopista Federal 1 y 19	Autopista Federal 95, 95D y 200
Habitaciones de hotel disponibles	18,078	69,894	12,251	16,231
Ocupación	63.50%	75.3%	63.3%	38.9%
Estacionalidad	Temporada alta: enero - abril Temporada baja: julio - septiembre	Temporada alta: octubre - marzo Temporada baja: junio - septiembre	Temporada alta: diciembre - abril Temporada baja: julio - septiembre	Temporada alta: diciembre - abril Temporada baja: junio - septiembre

Fuente: DataTUR, datos de 2014.



### *Mercado Competitivo del One & Only Mandarin*

Se espera que el hotel One & Only Mandarin, gracias a su ubicación y lujo, compita con las propiedades hoteleras más lujosas de México, particularmente las ubicadas en la Riviera Nayarit y los Cabos. Adicionalmente, por su posicionamiento de marca, se espera que compita con hoteles de lujo en destinos como California, Hawái y el Caribe.

### *Tendencias de Oferta y Demanda de hoteles de lujo de playa*

La tendencia de la demanda y oferta es positiva, con un aumento en la oferta y demanda de habitaciones creciendo paralelamente. La demanda del mercado de lujo es creciente con turistas mostrando poca sensibilidad a los altos precios de los hoteles de lujo.

La ubicación, la marca, el ADR, entre otros indicadores son factores para determinar el conjunto competitivo del hotel One & Only Mandarin.

El desempeño del conjunto competitivo se ve resumido en la siguiente tabla. La información se considera hasta agosto 2014 para no tomar en cuenta el efecto del huracán Odile que afectó a los hoteles de Los Cabos.

<b>Desempeño del Conjunto Competitivo del Mercado de Alojamiento</b>						
Año	Ocupación	ADR	RevPAR	Ocupación % Cambio	ADR % Cambio	RevPAR % Cambio
2009	40.6%	\$793.41	\$321.91	-	-	-
2010	48.3%	\$732.98	\$353.87	19.0%	-7.6%	9.9%
2011	53.0%	\$698.55	\$370.17	9.7%	-4.7%	4.6%
2012	55.7%	\$727.71	\$405.60	5.1%	4.2%	9.6%
2013	62.6%	\$774.44	\$485.16	12.4%	6.4%	19.6%
YTD Agosto 2013	64.5%	\$748.02	\$482.43			
YTD Agosto 2014	70.3%	\$836.07	\$587.36	9.0%	11.8%	21.7%

Conjunto competitivo incluye: Rosewood Las Ventanas AlParaiso Resort (71 Habitaciones), One & Only Palmilla (173 Habitaciones), Hotel Capella Pedregal (105 Habitaciones), St Regis Punta Mita Resort (120 Habitaciones), Four Seasons Resort Punta Mita (173 Habitaciones)

*Fuente: JLL*

Desde 2009 la ocupación del conjunto competitivo ha crecido de manera consistente con un crecimiento año con año desde 5.1% a 19.0%. A agosto del 2014 la ocupación alcanzó niveles superiores a 70.0%. La ADR del conjunto competitivo fue más volátil cayendo en 2010 y 2011 pero recuperándose a partir del 2012. A partir del 2012 la ADR ha crecido cada año acumulando un crecimiento de ADR de 11.8% a agosto de 2014.

Aunque la ADR del conjunto competitivo disminuyó en 2010 y 2011, el crecimiento de la ocupación impulsó el RevPAR que tuvo una tendencia positiva de 2009 a 2014. El RevPAR incrementó 19.6% en 2013 y a agosto 2014 sobrepasó el crecimiento del año anterior con 21.7%. Se espera que el ADR crezca con la estabilización de la ocupación dada su naturaleza de estacionalidad.

Todas las estadísticas del conjunto competitivo se toman en cuenta a agosto del 2014 ya que 3 de las propiedades del conjunto competitivo fueron afectadas por el huracán Odile que golpeó Los Cabos en septiembre del 2014.

La siguiente tabla muestra la ocupación y el ADR del conjunto competitivo primario evidenciando la estacionalidad del mercado (no se incluyen las cifras del 2014 a partir de septiembre debido a que, por el efecto del huracán Odile que azotó Los Cabos, Baja California Sur a mediados del mes de septiembre, la mayoría de los hoteles permanecieron cerrados por el resto del año):

Tarifa Mensual Promedio							
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Promedio
Enero	\$980	\$850	\$784	\$842	\$869	\$988	\$885
Febrero	\$917	\$833	\$813	\$802	\$827	\$959	\$859
Marzo	\$939	\$906	\$829	\$831	\$928	\$1,035	\$911
Abril	\$931	\$809	\$804	\$729	\$801	\$958	\$839
Mayo	\$742	\$644	\$593	\$608	\$670	\$717	\$663
Junio	\$587	\$549	\$583	\$629	\$591	\$640	\$597
Julio	\$554	\$561	\$574	\$583	\$621	\$662	\$593
Agosto	\$525	\$535	\$514	\$566	\$577	\$663	\$563
Septiembre	\$438	\$518	\$499	\$500	\$574		\$506
Octubre	\$530	\$546	\$519	\$578	\$611		\$557
Noviembre	\$639	\$635	\$581	\$671	\$733		\$652
Diciembre	\$1,128	\$1,149	\$1,031	\$1,180	\$1,269		\$1,151

Fuente: JLL

Ocupación Mensual							
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Promedio
Enero	53.7%	44.8%	47.8%	50.8%	60.1%	66.2%	53.9%
Febrero	59.9%	56.3%	58.1%	62.4%	70.4%	74.8%	63.7%
Marzo	61.8%	62.2%	67.1%	69.6%	82.9%	82.5%	71.0%
Abril	53.4%	54.7%	59.6%	67.2%	70.3%	72.9%	63.0%
Mayo	15.3%	51.3%	56.3%	58.7%	57.1%	71.5%	51.7%
Junio	25.0%	40.5%	39.9%	49.6%	54.0%	68.8%	46.3%
Julio	30.0%	42.7%	45.2%	48.3%	59.4%	63.4%	48.2%
Agosto	33.8%	43.5%	46.8%	46.5%	62.2%	62.3%	49.2%
Septiembre	26.9%	31.7%	38.1%	39.7%	40.0%		35.3%
Octubre	35.6%	44.5%	45.7%	49.1%	58.8%		46.7%
Noviembre	43.5%	53.3%	63.5%	64.4%	69.0%		58.7%
Diciembre	52.2%	54.2%	67.8%	63.3%	67.7%		61.0%

Fuente: JLL

El conjunto competitivo secundario del One & Only Mandarinina incluye propiedades de ultra lujo en el Caribe con amenidades similares. Estados Unidos provee cerca de la mitad de los turistas en el Caribe, lo que demuestra la competitividad entre México y el Caribe en la industria del turismo. Se han identificado los siguientes hoteles como parte del conjunto competitivo secundario:

Conjunto Competitivo Secundario			
Hotel	Ubicación	Habitaciones	Fecha de Apertura
One & Only Mandarin	Nayarit, México	135	1/2018
Rosewood Little Dix Bay Resort	Virgen Gorda, Islas Vírgenes Británicas	95	1/1964
Amanyara Resort	Providenciales, Islas Turcas y Caicos	60	3/2006
One & Only Ocean Club	Isla Paraiso, Nassau, Bahamas	105	6/1962
Rosewood Jumby Bay Resort	St. John's, Antigua	40	6/1985
Ritz-Carlton Reserve Dorado Beach	Dorado Puerto Rico	115	12/2012
Belmond La Samana	Marigot, Sr. Martin, Antillas Francesas	88	1/1974
Sandy Lane Resort	St. James, Barbados, Indias Occidentales	113	3/2001
<b>Total</b>		<b>751</b>	

Fuente: STR

La siguiente tabla describe el desempeño de los hoteles del conjunto competitivo secundario:

Desempeño del Conjunto Competitivo Secundario						
Año	Ocupación	Cambio %	ADR	Cambio %	RevPar	Cambio %
2008	76.9%		\$1,049		\$807	
2009	63.4%	-17.6%	\$1,013	-3.4%	\$642	-20.4%
2010	64.0%	0.9%	\$1,005	-0.9%	\$643	0.2%
2011	63.5%	-0.8%	\$1,097	9.2%	\$697	8.3%
2012	61.9%	-2.5%	\$1,144	4.2%	\$708	1.6%
2013	61.1%	-1.3%	\$1,153	0.8%	\$704	-0.5%
2014	65.7%	7.5%	\$1,212	5.1%	\$797	13.1%

Fuente: STR

El conjunto competitivo secundario cuenta con un alto ADR, sobrepasando los EUA\$1,000 en los últimos 7 años. El Caribe logró mantener el ADR durante la caída del mercado en 2009, con una disminución de solo 3.4% y en 2014 se tuvo el ADR más alto con EUA\$1,212 un crecimiento de 5.1%.

La ocupación muestra volatilidad, con una disminución de 17.6% de 2008 a 2009 y con variaciones menores hasta 2014 llegando a 65.7% de ocupación. El mercado del conjunto competitivo secundario no ha tenido una recuperación tan veloz como la del conjunto competitivo primario y como resultado el RevPAR disminuyó dramáticamente en 2009 (-20.4%). El mercado experimentó un aumento de 8.3% en RevPAR en 2011 y se mantuvo en 2012 y 2013. En 2014 hubo un aumento de 13.1%.

Mientras que el conjunto competitivo secundario tuvo un desempeño inconsistente en los últimos años el mercado se encuentra a la alza actualmente y ha mostrado significantes aumentos en las ADR y la ocupación.

#### *Nueva oferta competitiva en México y el Caribe para el segmento de hoteles de playa de lujo*

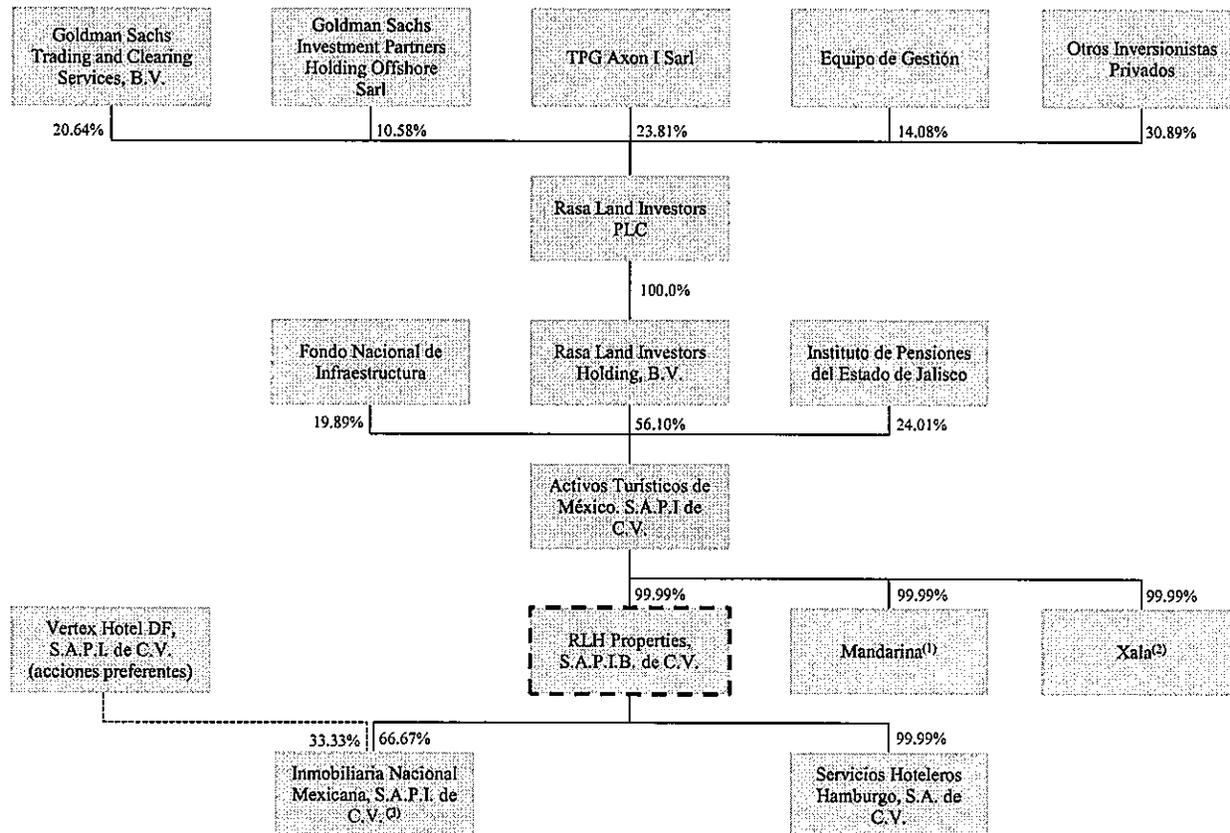
A continuación se muestra una tabla con la nueva oferta hotelera de resorts de lujo que competirían contra el One & Only Mandarin. Las únicas propiedades que debieran competir directamente con el desarrollo One & Only Mandarin son el Montage Los Cabos y el Ritz-Carlton Reserve de Los Cabos.

Nueva Oferta Competitiva						
Nombre del Proyecto	Ciudad	País	Habitaciones	Fase del Proyecto	Marca	Fecha de Apertura
Rosewood Baha Mar	Nassau	Bahamas	200	En construcción	Rosewood	T4'2015
JW Marriott Los Cabos	Los Cabos	México	300	En construcción	JW Marriott	T4'2015
Andaz Mayakoba	Riviera Maya	México	220	En construcción	Andaz	T2'2016
Ritz Carlton Reserve Los Cabos	Los Cabos	México	120	En construcción	Ritz-Carlton	T2'2016
Montage Los Cabos	Los Cabos	México	122	En construcción	Montage	T4'2017
The Arroyo Grande Resort & Spa	Los Cabos	México	200	Planeación	Independent	N/A
St. Regis Kanai Riviera Maya Resort	Puerto Juárez	México	124	Planeación	St. Regis	N/A
Capella Bahía Maroma	Punta Maroma	México	86	Planeación	Capella	N/A
Ritz Carlton Reserve Molasses Reef	Providenciales	Islas Turcas y Caicos	126	Pospuesto	Ritz-Carlton	N/A

Fuente: JLL

### Estructura corporativa

A continuación se muestra la estructura corporativa simplificada de Actur y la Emisora:



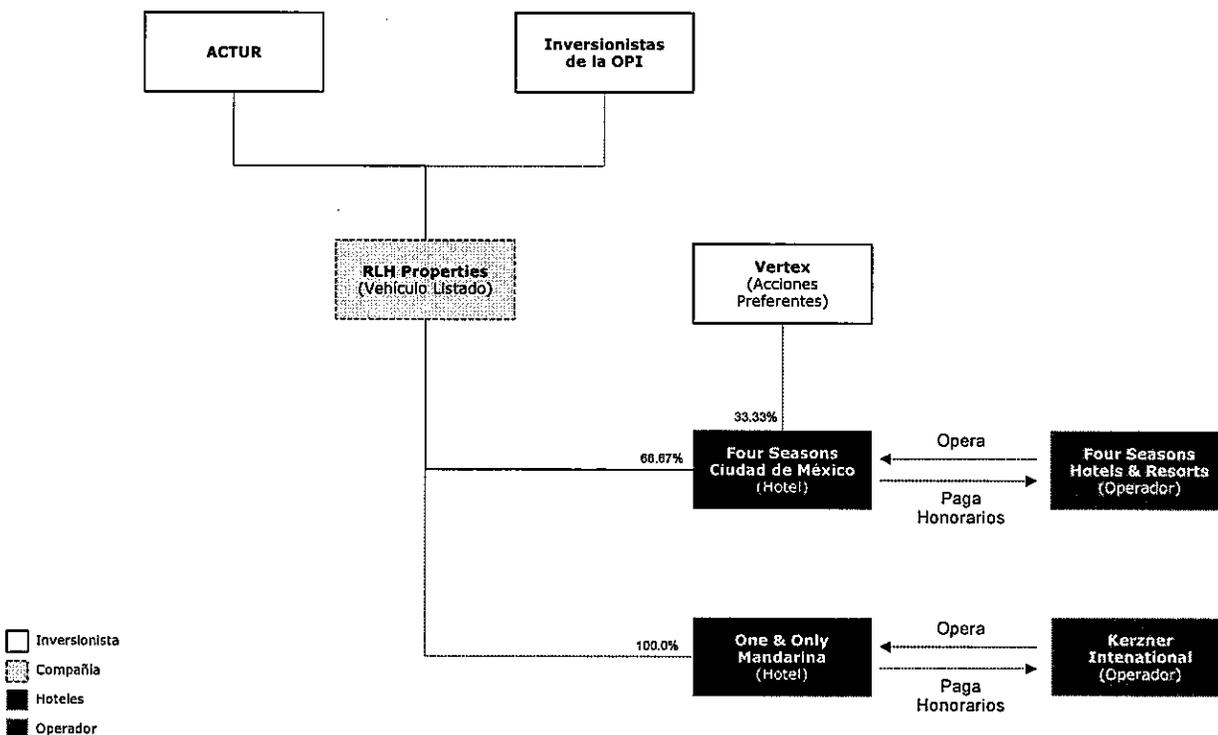
(1) Dueña de alrededor de 265 hectáreas en Riviera Nayarit, Nayarit a través de un fideicomiso.

(2) Dueña de alrededor de 1,268 hectáreas en Costalegre, Jalisco a través de las siguientes compañías: Paraland S. de R.L. de C.V., Chalalegre, S. de R.L. de C.V. y Chala Mar, S. de R.L. de C.V.

(3) Las acciones de Inalmex, así como el inmueble del Four Seasons, se encuentran aportados a un fideicomiso de garantía con HSBC.

Fuente: La Compañía

Asimismo, a continuación se muestra una descripción de la relación entre los accionistas de la Emisora, Vertex y los operadores del Hotel y del proyecto “One & Only Mandarin”:



Las actividades de nuestras subsidiarias se limitan exclusivamente al negocio hotelero de lujo descrito a mayor detalle en las secciones “La Emisora – Descripción del negocio” y “La Emisora – Actividades Principales” de este Prospecto.

### Descripción de los principales activos

#### Descripción del hotel Four Seasons de la Ciudad de México

El hotel Four Seasons de la Ciudad de México es un hotel de lujo de clase mundial ubicado sobre el Paseo de la Reforma (una de las principales avenidas del Distrito Federal) donde se encuentra uno de los distritos financieros de la ciudad. El Hotel se encuentra ubicado cerca de varias atracciones turísticas.

La construcción del Hotel concluyó en 1994 y actualmente cuenta con 8 niveles en los cuales hay 240 habitaciones de las cuales 40 son suites. Su arquitectura es una fusión entre el estilo clásico europeo parecido al utilizado para la construcción del Castillo de Chapultepec y el concepto de haciendas mexicanas. Los espacios internos del Hotel tratan de evocar una casona mexicana tradicional de amplios espacios, mucha luz y elementos hogareños tales como chimeneas, salas y biblioteca, mezclado con arte contemporáneo de los murales, contando con comodidades del mundo moderno de tecnología y distribución de espacios.

El jardín central del Hotel es una zona para que los huéspedes disfruten de las terrazas de los siguientes centros de consumo:

- Reforma 500: restaurante casual de 3 tiempos que ofrece actualmente un menú internacional.
- Il Becco: restaurante italiano que se agregó recientemente al Hotel. Il Becco representa una oferta gastronómica fusión italiana-mexicana.

- El Bar: restaurante abierto para desayunos con servicio de buffet para desayuno y comida.
- Pan Dulce: panadería que ofrece variedad de cafés y reposterías.

Adicionalmente el hotel cuenta con un área de alberca privada al aire libre y un club atlético y spa.

La mayoría de las habitaciones y suites del Hotel cuentan con una vista al jardín central y su fuente de agua y fuego. El Hotel cuenta con unas de las habitaciones de hotel más espaciosas de la Ciudad de México mismas que están siendo totalmente renovadas.

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

- #16 en la lista de “Best business hotels in the world” de Conde Nast Traveler Reader's Choice Awards.
- 2014 Five Diamond Award otorgado por la AAA.
- #19 en Four Seasons Hotels & Resorts otorgado por US News.
- #47 de las mejores empresas para trabajar 2014 en México otorgado por Great Place to Work.
- #6 en México de la lista de Conde Nast Traveler 2014 Readers' Choice Awards.

#### *Acerca de la Renovación del Hotel*

En mayo de 2014 se inició la renovación del Hotel con una inversión total de alrededor de EUA\$16.5 millones. Se espera que dicha renovación termine en enero del 2016. La administración de la renovación la lleva la empresa llamada “VMG” liderada por Vicente Madrid. El equipo de VMG tiene una larga trayectoria en el desarrollo y remodelación de hoteles de lujo entre otros tipos de inmuebles. VMG ha logrado renovar varias áreas del Hotel mientras éste ha seguido operando, cumpliendo con el presupuesto y el calendario de obra establecido. Para el diseño de interiores de la mayoría de la renovación se contrató a un despacho francés llamado “Gilles&Boissier” que tiene experiencia en el diseño de hoteles, restaurantes, casas, entre otros productos inmobiliarios. Para el diseño del restaurante Reforma 500 se contrató a la firma inglesa de diseño de interiores llamada “MBDS” liderada por Martin Brudniski.

El presupuesto total de EUA\$16.5 millones de la renovación fue financiado de la siguiente manera:

- EUA\$12.0 millones del Crédito:
  - i. EUA\$1.0 millones del Tranche Fijo.
  - ii. EUA\$11.0 millones del Tranche Variable.
- EUA\$2.5 millones de las reservas internas de Inalmex y otros.
- EUA\$2.0 millones de inversión a cuenta de los diferentes arrendatarios.

El alcance de la renovación que se está llevando a cabo contempla prácticamente todas las áreas del Hotel donde el cliente tiene contacto. A continuación se presenta el alcance de la renovación:

- Lobby: la renovación del lobby ya realizada se basó en un rediseño total de toda esta área en la cual se han agregado varias áreas de estar y una pastelería llamada “Pan Dulce” que da servicio a los clientes que se encuentren en estas áreas.
- Habitaciones: se renovarán las 240 habitaciones ubicadas en 7 pisos del Hotel. Dicha renovación contempla un cambio total de mobiliario, accesorios y equipo y una paleta de colores acorde al

proyecto de renovación. Los baños tendrán una renovación menor. Al día de hoy 4 pisos han sido totalmente renovados y abiertos al público y se espera que la renovación de las habitaciones termine en febrero del 2016.

- Espacios de eventos y reuniones: se terminó una renovación total en cuanto a mobiliario, accesorios y equipo y la paleta de colores. Adicionalmente se agregó una oficina donde se coordinará la organización de eventos. Los espacios de eventos y reuniones del segundo piso ya fueron terminados.
- Centro de negocios: se tiene contemplada la expansión del centro de negocios ubicado en el piso 3 del Hotel agregando una sala de juntas a las dos que existen actualmente.
- Renovación de centros de consumo de alimentos y bebidas:
  - Restaurante Reforma 500: se tiene contemplada una renovación total del restaurante Reforma 500. El diseño del restaurante está a cargo de la firma inglesa de diseño de interiores "MBDS". También se cambiará el concepto del restaurante. Este restaurante será renovado a finales del 2015.
  - Bar: se tiene contemplada una renovación total del restaurante Bar. El diseño del Bar está a cargo de la firma inglesa de diseño de interiores llamada "MBDS". El bar se re-abrirá en octubre 2015.
  - Pastelería "Pan Dulce": se agregó un nuevo concepto de pastelería en el área del lobby. Esta pastelería da servicio a las distintas áreas de estar que se definieron en el lobby y también a una terraza que da al jardín central del Hotel. En esta pastelería se sirven distintos tipos de bocadillos y bebidas para los huéspedes y clientes de fuera del Hotel. La pastelería se inauguró en abril del 2015.
  - Restaurante Il Becco: se agregó un nuevo centro de consumo al Hotel donde antiguamente estaba situado un salón de reuniones llamado "Querétaro". Este salón de reuniones tiene frente a la avenida Paseo de la Reforma y no era muy rentable. En ese sentido se decidió sacar mayor provecho a este espacio y rentarlo a un tercero que opere un restaurante. Después de un exhaustivo proceso de selección se decidió rentar el espacio al operador de restaurantes de comida italiana llamado "Becco". Becco se hizo cargo de la inversión necesaria para adecuar el espacio para su restaurante y abrió en abril del 2015.
- Áreas comerciales: todos los arrendatarios de las áreas comerciales fueron obligados a renovar sus espacios y el diseño de sus locales fue aprobado por Inalmex para asegurarse que tuviera armonía estética con respecto al resto de la renovación. Lo siguientes arrendatarios renovaron o renovarán sus espacios:
  - Tane: tienda de joyería mexicana.
  - Gentlemen's Tonic: barbería de lujo que sustituyó a una tienda de artículos mexicanos.
  - Fiester: tienda de artículos de moda.
  - Lourdes Sosa: galería de arte.

Actualmente el Hotel está aportado al patrimonio del Fideicomiso como garantía del Crédito. Las partes del Fideicomiso acordaron sujetarse a un procedimiento extrajudicial de venta del patrimonio del Fideicomiso (incluyendo el Hotel) en caso de incumplimiento del Crédito. Una vez agotado el procedimiento de venta extrajudicial y en caso de existir recursos remanentes tras pagarse los saldos insolutos del Crédito, los remanentes se distribuirán a los fideicomitentes del Fideicomiso.

El Crédito fue celebrado el 15 de mayo de 2013 entre MetLife como acreditante e Inalmex e Inversión Hotelera Reforma 500, S.L. (hoy fusionada con Inalmex) como acreditantes. El monto del crédito es de EUA\$64 millones, dividido en dos tranches: (i) uno a tasa fija por EUA\$53 millones (el “Tranche Fijo”), y (ii) otro a tasa variable equivalente a EUA\$11 millones (el “Tranche Variable”). La tasa de interés aplicable al Tranche Fijo es del 5.0%. La tasa de interés aplicable al Tranche Variable es del 4.50% más la tasa “London Interbank Offered Rate” o “Libor” a un mes El Crédito estará vigente hasta el 1 de junio de 2018.

*Tesis de inversión en el Hotel*

A continuación se incluyen cifras operativas del Hotel:

	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
	<b>Real</b>	<b>Real</b>	<b>Estimado<sup>1,2</sup></b>
Ocupación	62.1%	60.2%	59.6%
ADR (\$EUA)	\$280.3	\$304.8	\$342.0
RevPAR (\$EUA)	\$174.0	\$183.5	\$203.8

1 - Considera número al cierre de julio del 2015 y estimado de resultados del resto del año

2 - Ocupación y RevPAR calculados teniendo en cuenta el inventario estimado de habitaciones indisponibles a raíz de la renovación

Fuente: Compañía

La ADR tuvo un crecimiento compuesto promedio de 1.2% durante 2008-2014 derivado de unos años atípicos de operación por la crisis financiera y específicamente en 2009 debido al impacto del virus H1N1. Durante el año 2014 la ADR alcanzó los EUA\$304.8 representando un crecimiento de 8.7% respecto del año 2013, impulsado por las condiciones favorables de mercado que incluyen un incremento de la demanda así como una competencia recientemente renovada impulsando sus tarifas a la alza. La ocupación del 2014 se situó sin embargo en 60.2% representando una baja de 3.0% derivado en gran parte por el impacto negativo que tuvo la construcción del rascacielos adyacente al Hotel. Lo anterior derivó en un incremento del 5.5% del RevPAR del Hotel con respecto al 2013.

La estrategia de la Emisora en torno al plan de renovación del Hotel consiste en alcanzar una mayor ADR y en parte estabilizar la ocupación del Hotel más cerca de su pico histórico del 68.7%. El efecto de la renovación ya se puede ver reflejado parcialmente en el estimado de resultados del Hotel del 2015 pues se estima que la ADR llegue a EUA\$342.0, lo cual representa un crecimiento del 12.2% con respecto al 2014.

El estimado de resultados del Hotel del 2015 considera que se llegará a una ocupación de 59.6% que se encuentra por un 13.2% por debajo del máximo histórico de 68.7% que se logró en el año 2007 y un 1.0% por debajo de la ocupación del 2014. Es importante considerar que la ocupación estimada de este año está siendo afectada por el ruido y las incomodidades que genera la renovación de las áreas públicas del Hotel para los huéspedes.

El estimado de resultados del Hotel del 2015 considera que se llegará a un RevPAR de EUA\$203.8.

A futuro se espera que el RevPAR mantenga su crecimiento tomando en cuenta los siguientes factores que impulsarían el crecimiento de la ADR y la ocupación del Hotel:

- La Compañía espera que la renovación del Hotel permita impulsar al alza la ADR en línea con el alza en tarifas de los competidores del Hotel que han renovado sus hoteles y aumentado sus tarifas.
- Se espera que la demanda por hoteles del segmento alto en el corredor Reforma aumente tomando en cuenta el número de proyectos de oficinas que se están construyendo (más de 8 en diferentes

etapas de construcción). Este aumento en el inventario de oficinas en el “corredor Reforma” podría incrementar los ingresos por ocupación hotelera, así como los ingresos de los restaurantes del Hotel.

- El desempeño del Hotel se ha visto afectado desde el 2013 por el ruido de la construcción de un rascacielos a un costado del Hotel. Al día de hoy, dicha construcción se encuentra terminada. En ese sentido, se espera que con la apertura de dicho rascacielos el Hotel aumente sus ingresos en sus distintas líneas de negocio esencialmente por cesar las molestias del ruido de la construcción y en parte por generar algunos ingresos adicionales derivados del consumo que pueda generar la población de la torre.
- Existe una oferta limitada del mercado hotelero del segmento alto en la Ciudad de México y no se prevé oferta adicional a mediano plazo debido a las altas barreras de entrada tomando en cuenta la escasez de ubicaciones privilegiadas y el alto costo de la tierra.
- Con respecto al turismo y al flujo de pasajeros, el panorama parece ser favorable tomando en cuenta las altas tasas de crecimiento en tráfico de pasajeros en el Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México durante los últimos años y que ha continuado este año con un crecimiento acumulado del 12.7% a julio del 2015 según los datos de la página del Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México. Dicho crecimiento está respaldado por la expectativa positiva para México tomando en cuenta las reformas estructurales que se han logrado en los últimos años y la recuperación de la economía de Estados Unidos de América. Se prevé una flexibilización en las normas aéreas mexicanas con Estados Unidos de América lo cual ayudaría a incrementar las rutas aéreas entre ambos países.

Con respecto a los otros ingresos del Hotel incluyendo los de comida y bebida (es decir excluyendo del total de ingresos los ingresos por habitaciones), la Compañía considera que incrementarán en los siguientes años impulsados por líneas de negocio adicionales generadas a iniciativa de nuestro equipo de administración incluyendo nuevos centros de consumo así como centros de consumo renovados. Lo anterior por tanto podrá incrementar estos otros ingresos proporcionalmente al ingreso de habitaciones manteniendo así una relación del 40% sobre ventas totales del Hotel en línea con el histórico.

Con respecto a los resultados del Hotel durante los últimos años, consideramos que hay potencial de crecimiento tomando en cuenta que los niveles de UAFIDA del 2014 se encuentran por debajo de sus niveles de 2008.

El Hotel es un activo dolarizado considerando que los ingresos por cuartos están basados en Dólares, mientras que la gran mayoría de los gastos (excepto deuda/intereses) son en Pesos. Lo anterior refleja un beneficio de cualquier apreciación del Dólar frente al Peso.

El valor de la tierra en Paseo de la Reforma da una protección de valor al Hotel y reduce el riesgo inherente. El valor de la tierra se puede estimar al compararlo con los valores de compra por metro cuadrado de los terrenos que se han vendido cerca del Hotel sobre Paseo de la Reforma.

Según una valuación realizada por Cushman & Wakefield con base en un método de descuento de flujos de caja futuros, el valor del Hotel, al 1° de marzo de 2015, era de EUA\$120'000,000. Este valor considera un descuento de EUA\$5'564,000 relativos a inversiones pendientes por realizar al 1° de marzo 2015 de cara a finalizar con el plan de renovación del Hotel. Una vez finalizado el plan de renovación del Hotel, el valor ascendería a EUA\$125'564,000.

#### *Descripción del proyecto de desarrollo del hotel One & Only Mandarin*

El proyecto de desarrollo del hotel One & Only Mandarin considera la construcción de un hotel de lujo de aproximadamente 135 habitaciones y tres residencias con marca sobre un terreno de aproximadamente 34 hectáreas ubicadas frente al mar. El hotel contará con las siguientes amenidades de lujo: tres restaurantes incluyendo un

restaurante de especialidad, club de playa, spa, albercas con vistas al mar entre otras amenidades que estarán disponibles a los huéspedes. La elevación del terreno en donde se desarrollaría el hotel proveería vistas al mar y a la jungla. El diseño del hotel One & Only Mandarin se encuentra en una fase avanzada y está siendo realizado por Rick Joy, arquitecto americano que diseñó el hotel Amangari en Utah, Estado Unidos. Adicionalmente el proyecto contempla la construcción de alrededor de 25 residencias de la marca One & Only. En noviembre del 2014, una filial de Actur firmó un contrato con Kerzner para la asesoría durante el desarrollo y operación del hotel bajo la marca One & Only. Kerzner es una compañía hotelera que es dueña de las marcas Atlantis y One & Only.

Tomando en cuenta las especificaciones requeridas por Kerzner para un hotel de la categoría del One & Only Mandarin y el avance de diseño con el que se cuenta, al día de hoy el presupuesto preliminar de obra contempla una inversión total de alrededor de EUA\$117 millones para la construcción de un hotel de alrededor de 135 habitaciones, que se compone de la siguiente manera:

- EUA\$99.2 millones en costos de construcción.
- EUA\$2.3 millones para el pago de intereses que se incurran antes del inicio de operación del hotel.
- EUA\$15.6 millones para la adquisición del terreno de aproximadamente 34 hectáreas que al día de hoy pertenece a una subsidiaria de Actur.

Para cubrir el requerimiento de inversión descrito arriba se planea contratar deuda bancaria por un monto de US\$47.3 por lo que la inversión en capital sería de EUA\$69.7 millones de los cuales EUA\$15.6 millones se cubrirían por Actur con la aportación del terreno de aproximadamente 34 hectáreas y el resto (EUA\$54.2 millones) en efectivo de los cuales Actur invertiría hasta EUA\$10 millones.

La Emisora, previa autorización de la Emisora, se reserva el derecho de ofrecer a terceros el derecho de co-invertir en el proyecto One & Only Mandarin a nivel proyecto en las mismas condiciones que la Emisora.

El terreno de aproximadamente 34 hectáreas donde se desarrollará el hotel One & Only Mandarin se encuentra ubicado dentro del plan maestro de Mandarin propiedad de Actur. El proyecto Mandarin es un plan maestro con una superficie total de 265 hectáreas que cuenta con 4.5 km de frente al mar y alrededor de 1.6 km de frente de playa en la costa occidental de México dentro de la Riviera Nayarit. Se encuentra ubicado en el municipio de Compostela en el Estado de Nayarit, aproximadamente a 25 minutos de los hoteles Four Seasons y St. Regis en Punta Mita, y a 40 minutos del aeropuerto internacional de Puerto Vallarta. Dentro del plan maestro de Mandarin se tiene contemplado desarrollar un proyecto de baja densidad con al menos un hotel adicional y diferentes productos residenciales que incluyen residencias, departamentos y lotes. Adicionalmente se tiene contempladas diferentes amenidades que incluyen clubes de playa y un centro ecuestre, entre otros.

El plan maestro de Mandarin cuenta ya con una "Manifestación de Impacto Ambiental" para la construcción de 1,271 llaves y 600 unidades residenciales, sin embargo se espera que Mandarin sea desarrollado con un número menor de llaves que las que han sido aprobadas y que sea un proyecto de baja densidad. Se tomará en cuenta la sustentabilidad y el menor impacto ambiental en la construcción y operación del desarrollo y todos los componentes del plan maestro de Mandarin. Se espera que la influencia y el diseño armonicen con los alrededores. Es posible que una vez que se diseñe el hotel de "Mandarin", se modifique la "Manifestación de Impacto Ambiental" para que sea adecuada al diseño.

#### *Kerzner International y su marca One & Only*

Kerzner es una empresa fundada por Sol Kerzner y unas de las compañías hoteleras y de casinos más reconocidas a nivel mundial con presencia en destinos tales como Bahamas y Emiratos Árabes. Kerzner inicio como un desarrollador y operador de hoteles. Hoy en día, se enfoca solo en la operaciones de hoteles de ciudad, hoteles de costa y casinos a través de las marcas One & Only, Atlantis y Mazagan. La marca One & Only fue fundada en 2002 y hasta el momento cuenta con 8 propiedades en diferentes destinos exclusivos alrededor del mundo. Su negocio hotelero destaca en la operación global de hoteles exclusivamente en el sector de lujo. Kerzner no está en busca de una estrategia de crecimiento agresiva y selecciona cuidadosamente los destinos hoteleros a nivel mundial que considera como los mejores.

One & Only cuenta con lujosos hoteles de playa con servicio completo con los cuales busca definir sus destinos. Se enfoca en viajeros en busca de una experiencia de vacación perfecta y con todos los lujos. Cada uno de ellos está diseñado con características individuales que buscan adaptar la personalidad de cada destino. En el caso de One & Only Mandarin, Rick Joy buscará capturar la esencia del destino. Los hoteles One & Only se encuentran en distintos lugares tales como Los Cabos, Cape Town, Dubai y Maldivas. La marca busca asegurar la privacidad y exclusividad en sus hoteles pero también incorpora la personalidad local de las comunidades aledañas.

#### *Tesis de inversión en el hotel One & Only Mandarin*

Se espera que el hotel One & Only Mandarin se vea beneficiado por el crecimiento de los principales mercados de lujo de Estados Unidos de América y Canadá, impulsado principalmente por la recuperación de sus economías y un crecimiento en el mercado doméstico. El mercado objetivo del hotel One & Only Mandarin es el de la costa oeste y medio oeste de Estados Unidos de América, que se encuentran dentro de un rango de dos horas de vuelo.

El tráfico de pasajeros del aeropuerto internacional de Puerto Vallarta creció 17.1% en 2014, siendo el destino turístico de México con mayor crecimiento según datos de la página de Internet del Grupo Aeroportuario del Pacífico, S.A.B. de C.V. Esta tendencia se ha mantenido a la alza durante el 2015 con un crecimiento de 16.3% a julio del presente año respecto al mismo periodo del año 2014 de conformidad con los datos de la página de internet del Grupo Aeroportuario del Pacífico, S.A.B. de C.V.

Se espera que la ocupación del One & Only Mandarin se pueda estabilizar en niveles atractivos tomando en cuenta el índice de penetración de mercado promedio de ocupación de 160% que considera los índices de penetración de 5 hoteles operados por la marca One & Only en sus respectivos conjuntos competitivos con un rango de variación entre el 97% y 135%, según datos de JLL. Según datos de JLL, la ocupación promedio del conjunto competitivo primario del One & Only Mandarin fue del 62.6% en 2013 y era del 70.3% a agosto del 2014 (se considera la ocupación del 2014 hasta agosto debido a que en septiembre Los Cabos, Baja California Sur fue golpeado por el huracán Odile lo cual afecta los números considerablemente y no los hace comparables).

Se espera que la ADR del One & Only Mandarin se pueda estabilizar en niveles atractivos tomando en cuenta el índice de penetración de mercado promedio de ADR de 160% que considera los índices de penetración de 5 hoteles operados por la marca One & Only en sus respectivos conjuntos competitivos con un rango de variación entre el 121% y 190%, según datos de JLL. Según datos de JLL, la ADR promedio del conjunto competitivo primario del One & Only Mandarin fue del EUA\$774.5 en 2013 y era del EUA\$836.1 a agosto del 2014 (se considera la ADR del 2014 hasta agosto debido a que en septiembre Los Cabos, Baja California Sur fue golpeado por el huracán Odile lo cual afecta los números considerablemente y no los hace comparables).

Se espera que el RevPAR del One & Only Mandarin se pueda estabilizar en niveles atractivos tomando en cuenta el índice de penetración de mercado promedio de ocupación de 180% que considera los índices de penetración de 5 hoteles operados por la marca One & Only en sus respectivos conjuntos competitivos con un rango de variación entre el 163% y 217%, según datos de JLL. Según datos de JLL, el RevPAR promedio del conjunto competitivo primario del One & Only Mandarin fue del EUA\$485.2 en 2013 y era del EUA\$587.4 a agosto del 2014 (se considera el RevPAR del 2014 hasta agosto debido a que en septiembre Los Cabos fue golpeado por el huracán Odile lo cual afecta los números considerablemente y no los hace comparables).

Consideramos que el hotel One & Only Mandarin tiene una atractiva relación riesgo-rendimiento reforzada por los operadores hoteleros, arquitectos, administradores de activos, equipo de desarrollo e inversionistas estratégicos del proyecto. Dentro de los criterios de inversión de la Emisora, para los proyectos de desarrollo se tiene un rendimiento apalancado objetivo del alrededor del 25%.

Consideramos que los costos de desarrollo para el hotel One & Only Mandarin serán favorables en comparación con otros proyectos similares en el mundo tomando en cuenta su ubicación y acceso. Por ejemplo, los costos de desarrollo de hoteles de lujo en Los Cabos, Baja California Sur son mayores a los de un desarrollo en la Riviera Nayarit tomando en cuenta que el acceso a Baja California Sur es difícil ya que es una península. Los costos

de desarrollo de hoteles de lujo en las islas del Caribe también son sustancialmente mayores a los costos de desarrollo en la Riviera Nayarit tomando en cuenta la dificultad del acceso a dichos destinos.

La misma ventaja en cuanto a los costos de desarrollo favorables se tiene respecto de los costos de operación debido al fácil acceso de la mano de obra para el hotel y al fácil acceso de parte de los distintos proveedores de materias primas para el hotel. Dicha ventaja podría permitirle al hotel One & Only Mandarin tener una mayor rentabilidad que la de sus competidores ya que es posible que cobre tarifas igual de altas con costos de operación menores. Con base en el diferencial de tarifa y las ventajas antes mencionada con respecto a los costos de operación se espera que, una vez estabilizado el One & Only Mandarin, pueda tener mejor rentabilidad que hoteles de lujo de ciudad como lo es el Hotel.

Consideramos que el hotel One & Only Mandarin tendrá una fuerte ventaja competitiva generada por el atractivo inigualable del terreno lo cual permitirá que todas sus habitaciones tengan vistas al mar combinadas con un paisaje de la selva de Nayarit.

Adicionalmente, Kerzner tiene un historial probado operando la marca “One & Only” en México, teniendo como objetivo los mismos mercados de lujo en Estados Unidos de América.

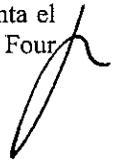
En los últimos años se ha visto un gran interés por parte de inversionistas claves hacia la región dado su alto potencial de crecimiento. Por ejemplo, de acuerdo a la nota de prensa emitida por Strategic Hotels & Resorts y reportes de analistas de Wells Fargo, en diciembre del 2013 Strategic Hotels & Resorts vendió a Cascade Investments el hotel Four Seasons Punta Mita a un precio de EUA\$170,000,000 equivalente a EUA\$980,000 por llave. Dicho hotel se encuentra a 25 minutos del terreno donde se desarrollará el hotel One & Only Mandarin. Como parte de la transacción también se vendió un terreno ubicado en Punta Mita por EUA\$30,000,000.

El hotel One & Only Mandarin es un activo bajo denominación del Dólar, es decir, todos los ingresos por cuartos están denominados en Dólares mientras que la mayoría de los costos (excepto deuda/intereses) están denominados en Pesos, beneficiándose de la depreciación del Peso frente al Dólar.

El hotel One & Only Mandarin se podrá ver beneficiado por la construcción de la autopista llamada “Jala-Compostela-Las Varas” que es un tramo de 184 kilómetros que mejorará al acceso al proyecto. Dicho plan carretero, junto con el libramiento de Guadalajara, Jalisco que está construyendo Impulsora del Desarrollo y el Empleo en América Latina, S.A.B. de C.V., mejorarán el acceso por coche a toda la zona del Bajío que representa un mercado de más de 18 millones de habitantes. Adicionalmente, la distancia del aeropuerto al proyecto se reducirá de 45 minutos a 25 minutos De acuerdo a la información pública que presentó el Grupo Reforma con respecto a una entrevista hecha a Jesús Miramontes, director del Centro SCT de Nayarit, se espera que para diciembre del 2015 se inaugure el primer tramo de 54 kilómetros y que la totalidad de la carretera quede terminada en diciembre del 2017.

#### *Pólizas de seguro*

A continuación se presenta una tabla en la que se listan todas las pólizas de seguro con las que cuenta el Hotel. Es importante mencionar que Inalmex se encuentra en cumplimiento del contrato de gestión con Four Seasons y del contrato de Crédito en cuanto a las pólizas de seguro que se requiere tener contratadas.



Tipo	Aseguradora	Número de Póliza	Vencimiento
Póliza de la propiedad: todo riesgo de incendio, terremoto e inundación.	Ace SeguFros	01-06-0004640	01-abr-16
Póliza de terrorismo.	Aon	RQ1500014 y RQ1500317	01-abr-16
Póliza de protección bancaria.	AIG	035-PBA-10000121-1-0	01-nov-15
Póliza mundial corporativa: póliza de crimen, póliza de responsabilidad premium, póliza extranjera WC premium y póliza EPL premium.	Metropolitan Life Insurance Company	01-766-52-18	01-nov-15
Maquinaria/calentador: "todo riesgo" por pérdidas físicas o daños, inundaciones, terremotos, calentador y maquinaria.	Aon	218238-1	01-abr-16
Póliza de responsabilidad civil local.	Grupo Mexicano de Seguros	MD-HOT-1101339-000-06	29-oct-15
Póliza de automóvil.	ABA Seguros	DC34300532	19-ago-15

#### Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

Actualmente somos parte de ciertos procedimientos legales en México que surgen como parte del curso ordinario de nuestro negocio y que consideramos son típicos e incidentales en la operación de nuestro negocio incluyendo litigios en materia laboral. Además de lo descrito en el presente Prospecto, no somos parte de procedimiento gubernamental, legal o arbitraje alguno (incluyendo procedimientos pendientes de resolución) de los cuales tengamos conocimiento que pudiéramos ser parte, o hayamos sido parte en el pasado reciente, que tenga o pueda tener efectos significativos en nuestra posición financiera.

La Emisora no se encuentra en alguno de los supuestos establecidos en los Artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles y no espera ser declarada ni ha sido declarado en concurso mercantil

#### Acciones representativas del capital social

A la fecha del presente Prospecto, sin considerar las Acciones materia de la Oferta Pública, tenemos en circulación (i) 40,875,901 acciones Serie "A", ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, representativas de la parte fija de nuestro capital social.

Con fecha 5 de enero de 2015 la Emisora llevó a cabo una reducción de capital por un importe de \$34,848,150.00.

La Emisora no mantiene posiciones abiertas en instrumentos financieros derivados liquidables en especie cuyo subyacente sean acciones de la propia Emisora o certificados de participación ordinarios sobre dichas acciones.

### Dividendos

El decreto y pago de dividendos se determina mediante el voto afirmativo de la mayoría de nuestros accionistas reunidos en Asamblea Ordinaria de Accionistas con base en la recomendación de nuestro Consejo de Administración. La recomendación de nuestro Consejo de Administración depende de diversos factores, como por ejemplo, nuestros resultados de operación, situación financiera, requisitos de efectivo, estimaciones futuras, la capacidad de nuestras subsidiarias de generar ganancias y liquidez para pagar dividendos, impuestos y los términos y condiciones de nuestra deuda (o de nuestras subsidiarias) futura pueden limitar nuestra capacidad de pagar dividendos, según lo determine nuestro Consejo de Administración o nuestros accionistas.

De conformidad con la LGSM, los dividendos únicamente pueden ser repartidos de ganancias retenidas reflejadas en los estados financieros aprobados por los accionistas, siempre y cuando las pérdidas de años anteriores hayan sido absorbidas. La ley requiere que cuando menos un 5% de las utilidades netas de cada año sean separadas y traspasadas a un fondo de reserva hasta que dicho fondo sea equivalente al 20% del capital social pagado. Los fondos de reserva deben ser fondeados individualmente por cada empresa y no de manera consolidada. El nivel de las utilidades disponibles para repartir dividendos se calcula conforme a las NIIF. Es necesario que nuestras subsidiarias apliquen las ganancias correspondientes a sus fondos de reserva legal antes de repartir dividendos.

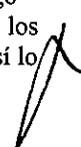
En la Asamblea Ordinaria Anual de Accionistas se someten a la aprobación de nuestros accionistas nuestros estados financieros anuales por el ejercicio anterior junto con los reportes preparados por el Consejo de Administración y los Presidentes de nuestros Comités de Auditoría y Prácticas Societarias y de Inversiones. Una vez que nuestros accionistas han aprobado los estados financieros, y siempre y cuando existan utilidades y, en su caso, se hubieren absorbido pérdidas respecto de ejercicios anteriores, determinan la distribución de dividendos, con base en la recomendación de nuestro Consejo de Administración.

Todas las acciones de nuestro capital social en circulación al momento en que se decreta un dividendo u otra distribución tienen el mismo derecho de percibir el dividendo o distribución que sea decretado. Nuestros principales accionistas tienen, y después de la Oferta Pública continuarán teniendo, influencia significativa respecto de las políticas de repartición de dividendos y otros temas relacionados con la distribución de dividendos.

A la fecha, nuestro Consejo de Administración y nuestros accionistas no tienen adoptada una política de reparto de dividendos específica pero se espera poder realizar distribuciones anuales a los accionistas de la Emisora cuando el flujo de caja libre neto lo permita y cada vez que se enajenen activos de su portafolio.

Durante los años 2014 y 2013, la Emisora no realizó distribuciones de dividendos a sus accionistas.

No podemos asegurar que pagaremos dividendos en un futuro o, en su caso, el monto de dichos dividendos. Ver las secciones “Factores de riesgo – Riesgos relacionados con la Oferta Pública y con nuestras Acciones - El pago y monto de dividendos están sujetos a la determinación de nuestros accionistas” y “Factores de riesgo - Riesgos Relacionados con nuestro negocio y la industria - Somos una sociedad controladora y dependemos de los dividendos y demás recursos provenientes de Inalmex para financiar nuestras operaciones y, en la medida que así lo decidamos, pagar dividendos”.



## Programa de adopción al régimen de sociedad anónima bursátil

La Emisora es una sociedad anónima que ha adoptado la modalidad de promotora de inversión bursátil y, por tanto, requiere en términos de lo dispuesto por los artículos 19, fracción I, inciso c), y 20 fracción II de la LMV, establecer un programa en el que se prevea la adopción progresiva del régimen aplicable a las sociedades anónimas bursátiles dentro de un plazo de 10 años o bien con anterioridad a dicho plazo, si el capital contable de la Emisora, al cierre del ejercicio de que se trate, supera el equivalente en moneda nacional de doscientos cincuenta millones de unidades de inversión de acuerdo con los estados financieros anuales, auditados o dictaminados respectivos.

La Emisora presentará a la BMV a más tardar el 30 de junio de cada año un informe sobre el grado de avance y cumplimiento de su programa de adopción progresiva al régimen aplicable a las sociedades anónimas bursátiles.

El programa será implementado por la Emisora con base en sus requisitos institucionales y en los requerimientos de los tenedores de las Acciones.

A la fecha la Emisora cuenta con el gobierno corporativo descrito en la sección "Administración – Administradores y Accionistas" por lo que su grado de avance del programa de adopción al régimen de "sociedad anónima bursátil" es el que se describe a mayor detalle en esa sección.

La Emisora deberá adoptar la modalidad de "sociedad anónima bursátil" (i) en un plazo máximo de 10 años contado a partir de que surta efectos la inscripción de las acciones representativas del capital social de la Emisora en el RNV, o (ii) con anterioridad al plazo de 10 años antes señalado, si (a) el capital contable de la Emisora al cierre del ejercicio de que se trate supera el equivalente en moneda nacional de 250 millones de unidades de inversión de acuerdo con los estados financieros anuales, auditados o dictaminados respectivos, o (b) la Emisora adquiere 9 hoteles adicionales al Hotel (directamente a través de afiliadas).

La Emisora adoptará un programa en el que se prevea la adopción progresiva del régimen aplicable a las "sociedades anónimas bursátiles" en un plazo de 10 años contado a partir de que surta efectos la inscripción de las acciones representativas del capital social de la Emisora en el RNV. Dicho programa deberá cumplir los requisitos que establezca el Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores. Será causa de cancelación de la inscripción en el RNV de las acciones representativas del capital social de la Emisora el incumplimiento grave al programa, supuesto en el cual la Emisora, previo a la cancelación de la inscripción, estará obligada a realizar una oferta pública de adquisición dentro de los 180 días naturales siguientes a la fecha en que sea requerida por la CNBV, o bien cuando concluya el plazo del citado programa, lo que acontezca primero. Hasta en tanto no se realice la oferta pública antes mencionada, la CNBV podrá decretar, como medida precautoria, la suspensión de la inscripción de las acciones de la Emisora en el RNV a efecto de evitar que se produzcan condiciones desordenadas en el mercado.

A continuación se presenta el grado de avance de adopción al régimen de sociedad anónima bursátil:

Concepto	Sociedad Anónima Promotora de Inversión Bursátil	Sociedad Anónima Bursátil	Grado de avance o estado actual
----------	--	---------------------------	---------------------------------

Requisitos de gobierno corporativo:

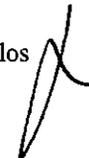
1	Consejeros independientes	Se requiere un consejero independiente.	Se requiere que el 25% de los miembros del consejo sean independientes.	A la fecha se cuenta con 2 consejeros independientes.
2	Comité de prácticas societarias	Requerido.	Requerido.	A la fecha se cuenta con un Comité de Auditoría y Prácticas

Concepto	Sociedad Anónima Promotora de Inversión Bursátil	Sociedad Anónima Bursátil	Grado de avance o estado actual	
			Societarias.	
3	Comité de auditoría	Opcional.	Requerido.	A la fecha se cuenta con un Comité de Auditoría y Prácticas Societarias.
4	Consejeros independientes en los comités	El comité de prácticas societarias debe estar presidido por un consejero independiente.	Los comités que ejerzan las funciones de prácticas societarias y de auditoría deben integrarse exclusivamente con consejeros independientes y por un mínimo de tres miembros designados por el Consejo. Tratándose de sociedades anónimas bursátiles que sean controladas por una persona o grupo de personas que tengan el 50% o más del capital, el comité de prácticas societarias se integrará cuando menos, por mayoría de consejeros independientes siempre que dicha circunstancia sea revelada al público.	A la fecha, el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias cuenta con 2 miembros independientes.
5	Comisario	Opcional, en caso de contar con un comité que realice las funciones de auditoría.	No requerido.	No cuenta con un comisario pues se creó el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias.

Requisitos de listado en la BMV:

1	Historial de operación	2 años	3 años	RLH se constituyó el 28 de febrero de 2013.
2	Capital contable	El equivalente a 12 millones de UDIs según Circular Única o 15 millones de UDIs según Reglamento Interior de la BMV.	El equivalente a 20 millones de UDIs.	Se cumplirá dentro de los siguientes 10 años.

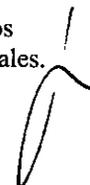
	<b>Concepto</b>	<b>Sociedad Anónima Promotora de Inversión Bursátil</b>	<b>Sociedad Anónima Bursátil</b>	<b>Grado de avance o estado actual</b>
3	Situación financiera	La suma de resultados de los últimos 2 ejercicios arroje utilidades operativas.	La suma de resultados de los últimos 3 ejercicios arroje utilidades operativas.	Se cumplirá periódicamente.
4	Número mínimo de títulos objeto de inscripción y precio mínimo	Por lo menos 10 millones de títulos, a un precio que no sea inferior al importe de una UDI por valor.	Idem.	Cumplido.
5	Porcentaje del capital a ser colocado entre el gran público inversionista	No aplica para este tipo de sociedad.	15% del capital pagado.	El porcentaje colocado excede del 15%.
6	Número mínimo de inversionistas	No se establece mínimo bajo la Circular Única. Se establece un mínimo de 20 bajo el Reglamento Interior de la BMV.	200	Se cumplirá periódicamente.
7	Criterios de distribución	50% entre personas que adquieran menos del 5% y ninguna persona podrá adquirir más del 40%.	Idem.	Cumplido.
8	Gobierno corporativo	Los estatutos sociales deberán ajustarse a los principios de gobierno corporativo señalados en la LMV para este tipo de sociedad.	Idem.	Cumplido.
9	Grado de adhesión al código de mejores prácticas corporativas	No se requiere presentar el informe.	Informe debe presentarse a la BMV y al público inversionista.	Se cumplirá periódicamente.
10	Informe al Consejo de	Informe debe presentarse por el	Idem.	Se cumplirá conforme a los



Concepto	Sociedad Anónima Promotora de Inversión Bursátil	Sociedad Anónima Bursátil	Grado de avance o estado actual
Administración de las responsabilidades de la inscripción de los valores en el listado de la BMV y de manera periódica sobre el cumplimiento de las disposiciones legales aplicables	Secretario del Consejo de Administración.		requisitos legales.

Requisitos de información:

1	Presentación de información financiera en la solicitud de autorización para la inscripción de los valores	Aquellos relativos a los últimos 2 ejercicios fiscales.	Aquellos relativos a los últimos 3 ejercicios fiscales.	Se presenta para los últimos 2 ejercicios fiscales.
2	Obligaciones de reportar			
2.1	Información anual (a) El tercer día hábil inmediato siguiente a la fecha de celebración de la asamblea general ordinaria de accionistas que resuelva acerca de los resultados del ejercicio social, que deberá efectuarse dentro de los 4 meses posteriores al cierre de dicho ejercicio:	Informe y opinión referida en el Art. 28 fr. IV LMV, únicamente en caso de adopción del régimen de sociedad anónima bursátil o en caso de que ya no se cuente con la figura del comisario, o en su caso, informe del Consejo de Administración a la Asamblea General Ordinaria de Accionistas que resuelva acerca de los resultados del ejercicio social, e informe del comité de prácticas societarias.	Informe y opinión referida en el Art. 28 fr. IV LMV.	Se cumplirá conforme a los requisitos legales.

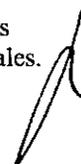


Concepto	Sociedad Anónima Promotora de Inversión Bursátil	Sociedad Anónima Bursátil	Grado de avance o estado actual
	Estados financieros anuales o sus equivalentes, junto con el dictamen de auditoría externa.	Idem	Se cumplirá conforme a los requisitos legales.
	Comunicación suscrita por el Secretario del Consejo de Administración, en la que manifieste el estado de actualización que guardan los libros de actas de Asambleas de Accionistas, de sesiones del Consejo de Administración, de registro de acciones y, tratándose de sociedades anónimas de capital variable, el libro de registro de aumentos y disminuciones del capital social.	Idem	Se cumplirá conforme a los requisitos legales.
	Carta de independencia del auditor externo referida en el Art. 84 de la Circular de Emisoras.	Idem	Se cumplirá conforme a los requisitos legales.
(b) A más tardar el 30 de abril de cada año:	Reporte anual correspondiente al ejercicio social inmediato anterior.	Idem.	Se cumplirá conforme a los requisitos legales.
	Informe sobre el grado de avance y cumplimiento a sus programas de adopción progresiva al régimen aplicable a las sociedades	No aplica.	Se presentará conforme a los requisitos legales.



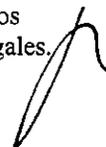
Concepto	Sociedad Anónima Promotora de Inversión Bursátil	Sociedad Anónima Bursátil	Grado de avance o estado actual
	anónimas bursátiles.		
2.2 Información trimestral			
Sociedades Anónimas Bursátiles: (a) Dentro de los 20 días hábiles siguientes a la terminación de cada uno de los primeros trimestres del ejercicio social y dentro de los 40 días hábiles siguientes a la conclusión del cuarto trimestre.	Estados financieros, así como la información económica, contable y administrativa que se precise en los formatos electrónicos correspondientes, comparando cuando menos las cifras del trimestre de que se trate con los estados financieros del ejercicio anterior de conformidad con la normatividad contable aplicable. Dichos formatos electrónicos deberán contener una actualización del reporte anual o del prospecto de colocación en caso de que a la fecha de presentación de divulgación de la información financiera antes mencionada, la emisora no contara con la obligación de publicar dicho reporte relativo a los comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora. La información correspondiente al cuarto trimestre tendrá carácter	Idem.	Se cumplirá conforme a los requisitos legales
Sociedades Anónimas Promotoras de Inversión Bursátil: dentro de los 20 días hábiles siguientes a la conclusión del mes de junio y dentro de los 40 días hábiles siguientes a la conclusión del mes de diciembre.	Dichos formatos electrónicos deberán contener una actualización del reporte anual o del prospecto de colocación en caso de que a la fecha de presentación de divulgación de la información financiera antes mencionada, la emisora no contara con la obligación de publicar dicho reporte relativo a los comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora. La información correspondiente al cuarto trimestre tendrá carácter		

Concepto	Sociedad Anónima Promotora de Inversión Bursátil	Sociedad Anónima Bursátil	Grado de avance o estado actual
	preliminar, en la inteligencia de que una vez que se cuente con los estados financieros dictaminados, se enviará la información de este periodo con cifras dictaminadas en los formatos electrónicos correspondientes. Adicionalmente, deberán presentar una constancia suscrita por el director general y los titulares de las áreas de finanzas y jurídica, o sus equivalentes, de la emisora, en sus respectivas competencias, en la que se identifique el periodo al que corresponde la información trimestral.		
2.3 Información jurídica			
(a) El día de su publicación:	La convocatoria a las asambleas de accionistas, así como a las asambleas de obligacionistas y tenedores de otros valores. El orden del día respectivo deberá especificar de manera clara cada uno de los asuntos que van a tratarse en la asamblea.	Idem.	Se cumplirá conforme a los requisitos legales.
(b) El día hábil inmediato siguiente al de	Resumen de los acuerdos adoptados en la asamblea de	Idem.	Se cumplirá conforme a los requisitos legales.



Concepto	Sociedad Anónima Promotora de Inversión Bursátil	Sociedad Anónima Bursátil	Grado de avance o estado actual
celebración de la asamblea de que se trate:	accionistas que se celebre en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 181 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, que incluya expresamente la aplicación de utilidades y, en su caso, el dividendo decretado, número del cupón o cupones contra los que se pagará, así como lugar y fecha de pago.		
	Resumen de los acuerdos adoptados en asambleas de accionistas distintas a las mencionadas en el inciso anterior, así como de las asambleas de obligacionistas y tenedores de otros valores.	Idem.	Se cumplirá conforme a los requisitos legales.
(c) Dentro de los 5 días hábiles siguientes a la celebración de la asamblea de accionistas, de obligacionistas o de tenedores de otros valores, según corresponda:	Copia autenticada por el secretario del consejo de administración de la Emisora o por persona facultada para ello, de las actas de asambleas de accionistas, acompañada de la lista de asistencia firmada por los escrutadores designados al efecto, indicándose el número de acciones correspondientes a cada socio y, en su caso, por quien esté representado, así	Idem.	Se cumplirá conforme a los requisitos legales 

Concepto	Sociedad Anónima Promotora de Inversión Bursátil	Sociedad Anónima Bursátil	Grado de avance o estado actual
	como el total de acciones representadas.		
	Copia autenticada por el presidente de la asamblea, de las actas de asambleas generales de obligacionistas y tenedores de otros valores, acompañadas de la lista de asistencia firmada por los obligacionistas y tenedores de los valores o sus representantes y por los escrutadores designados al efecto, indicando el número de valores correspondientes a cada obligacionista o tenedor de valores, así como el total de los valores representados.	Idem.	Se cumplirá conforme a los requisitos legales.
(d) Con cuando menos 6 días hábiles previos a que inicie el plazo en el que se pretenda llevar a cabo el acto a que se refiere cada uno de los avisos siguientes	Aviso a los accionistas para el ejercicio del derecho de preferencia que les corresponda, con motivo de aumentos en el capital social y la consecuente emisión de acciones cuyo importe deba exhibirse en efectivo.	Idem.	Se cumplirá conforme a los requisitos legales.
	Aviso de entrega o canje de acciones, obligaciones y otros valores.	Idem.	Se cumplirá conforme a los requisitos legales.
	Aviso para el pago de dividendos, en el que deberá precisarse el monto y proporciones de éstos o, en su caso,	Idem.	Se cumplirá conforme a los requisitos legales.



Concepto	Sociedad Anónima Promotora de Inversión Bursátil	Sociedad Anónima Bursátil	Grado de avance o estado actual
	pago de intereses.		
	Cualquier otro aviso dirigido a los accionistas, obligacionistas, titulares de otros valores o al público inversionista.	Idem.	Se cumplirá conforme a los requisitos legales.
(e) A más tardar el 30 de junio de cada 3 años:	La protocolización de la asamblea general de accionistas en la que se hubiere aprobado la compulsión de los estatutos sociales de la emisora con los datos de inscripción. En el supuesto de que en el periodo de 3 años a que se refiere esta fracción no se realicen cambios a los estatutos sociales de la emisora de que se trate, respecto de la última compulsión presentada, se deberá proporcionar únicamente una copia autenticada por el secretario del consejo de administración de los estatutos sociales de la emisora en la que se haga constar que no sufrieron modificación alguna en dicho periodo.	Idem.	Se cumplirá conforme a los requisitos legales.



## INFORMACIÓN FINANCIERA

### Información financiera seleccionada

Las siguientes tablas presentan nuestra información financiera y operativa seleccionada y nuestra situación financiera proforma que proviene de los Estados Financieros Consolidados Auditados, los Estados Financieros Consolidados Intermedios y los Estados Financieros Proforma a las fechas y por los periodos que se indican. Esta información debe ser leída junto con, y está confirmada por completo por referencia a los Estados Financieros Consolidados Auditados, los Estados Financieros Consolidados Intermedios y los Estados Financieros Proforma, incluyendo sus notas, contenidos en este Prospecto y en la sección “Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera”.

Los Estados Financieros Consolidados Auditados y los Estados Financieros Consolidados Intermedios y la información contenida en los mismos no son indicativos de nuestros resultados de operación futuros o de nuestra situación financiera futura.

Los Estados Financieros Consolidados Auditados han sido preparados de conformidad con las NIIF. Los Estados Financieros Consolidados Intermedios han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34 “Información financiera intermedia”. Los Estados Financieros Consolidados Intermedios deben ser leídos en conjunto con los Estados Financieros Consolidados Auditados para el año terminado 31 de diciembre 2014.

#### Factores que afectan significativamente la comparabilidad de los datos presentados

El 15 de mayo de 2013, la Emisora adquirió por medio de Inversión Hotelera Reforma 500, S.L. (empresa que cambió de denominación social a IHRF500 México, S. de R.L. de C.V. y actualmente está fusionada con Inalmex) el 66.67% de las acciones representativas del capital social de Ruwoja mediante la celebración de un contrato de compraventa. A esa fecha, Ruwoja era propietaria de Inalmex en un 99%, por lo que Inversión Hotelera Reforma 500, S.L. se convirtió en la dueña indirecta del.

El 30 de diciembre de 2013, mediante escritura de fusión, Inversión Hotelera Reforma 500, S.L. y Ruwoja acordaron fusionarse, subsistiendo Inversión Hotelera Reforma 500, S.L., por lo que a partir de esa fecha Inversión Hotelera Reforma 500, S.L. adquirió la totalidad de los activos y asumió la totalidad de los pasivos y capital contable de Ruwoja, dejando esta última de existir como entidad legal.

El 9 de junio de 2014, IHRF500 México, S. de R.L. de C.V. y la Emisora firmaron un contrato de compraventa de acciones mediante el cual la Emisora adquirió el 99.99% de las acciones representativas del capital social de SHH. Mediante escritura de fusión de fecha 25 de junio de 2014, se acordó la fusión de Inalmex, como fusionante, e IHRF 500 México, S. de R. L. de C.V., como fusionada, subsistiendo Inalmex.

Derivado de lo anterior, el estado consolidado de resultados integrales de la Emisora por el periodo comprendido del 28 de febrero de 2013 (fecha de constitución de la Emisora) al 31 de diciembre de 2013 muestra únicamente los resultados consolidados aportados por Inalmex desde el 15 de mayo de 2013, fecha en que la Emisora adquirió acciones representativas del capital social de Inalmex.

Como resultado de lo anterior, el estado consolidado de resultados integrales pudiera no ser un indicativo de la tendencia de los resultados de la Emisora.

El único activo operativo descrito en los Estados Financieros Consolidados Auditados y los Estados Financieros Consolidados Intermedios es el Hotel, por lo que los balances y los estados de resultados de los Estados Financieros Consolidados Auditados y los Estados Financieros Consolidados Intermedios corresponden sustancialmente al balance y estado de resultados del Hotel. Para efectos de lo anterior, se presenta más adelante la UAFIDA Ajustada eliminando gastos corporativos no recurrentes de la Emisora, así como gastos corporativos no recurrentes del Hotel para presentar una UAFIDA que refleje la operación del Hotel. Asimismo a efectos informativos se presentan los estados financieros auditados de Inalmex al 31 de diciembre del 2014 y 2013 (ver

Anexo 8 para informe completo) y estados financieros internos al 30 de junio del 2015 y 2014 junto con una conciliación de UAFIDA Ajustada de Inalmex con la UAFIDA Ajustada consolidada de RLH Properties.

**Factores o acontecimientos inciertos que pueden hacer que la información financiera presentada no sea indicativa del desempeño futuro**

Nuestros Estados Financieros Proforma fueron preparados con base en los Estados Financieros Consolidados Auditados y los Estados Financieros Consolidados Intermedios y se basa en información disponible y ciertas presunciones que consideramos razonables, sin embargo, dichas presunciones están sujetas a cambios y es posible que dichos cambios pudieran ser materiales. Nuestros Estados Financieros Proforma se presentan para fines informativos únicamente y no pretendemos que refleje los resultados operativos como si la aportación del terreno en donde se pretende construir el hotel One & Only Mandarin hubiera surtido efectos en la fecha de los Estados Financieros Proforma y tampoco representa una proyección de nuestros resultados operativos para periodos futuros o la situación financiera para cualquier fecha futura.

Los estados consolidados de situación financiera proforma al 31 de diciembre de 2014 y al 30 de junio de 2015, respectivamente, han sido preparados con el único objetivo de presentar la situación financiera consolidada proforma como si los hechos que se mencionan a continuación hubieran ocurrido el 1 de enero de 2014:

- Aportación de una superficie de terreno de aproximadamente 34 hectáreas para la construcción del hotel One & Only Mandarin con un valor de \$249,014 (miles), considerando un tipo de cambio de \$16.00 por Dólar.
- Capitalización de las inversiones realizadas por Actur para el diseño y construcción del hotel One & Only Mandarin erogadas durante el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2014, mismas que ascienden a \$10,898 (miles) y \$19,463 (miles) durante el periodo comprendido del 1 de enero de 2015 al 30 de junio de 2015.

Los Estados Financieros Proforma se presentan para fines informativos y no pretenden reflejar los resultados operativos como si la aportación del terreno en donde se construirá el hotel One & Only Mandarin, así como la capitalización de las inversiones realizadas para el diseño y construcción de dicho hotel, hubieran surtido efectos a la fecha de los Estados Financieros Proforma y tampoco pretenden presentar una proyección de la situación financiera ni de los resultados de operación para periodos futuros.

Para un mejor entendimiento de las cifras proforma contenidas en los Estados Financieros Proforma, éstas deberán ser leídas en conjunto con los Estados Financieros Consolidados Auditados y los Estados Financieros Consolidados Intermedios.



**RESUMEN DE INFORMACIÓN DEL ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS INTEGRALES:**

	Seis meses al 30 de junio de		Doce meses al 31 de diciembre de	
	2015	2014	2014	2013
	(en miles de Ps.)			
Ingresos	168,662	182,343	376,436	223,551
Costos y gastos de operación	(151,886)	(159,637)	(317,810)	(191,125)
<b>Utilidad de operación</b>	<b>16,776</b>	<b>22,706</b>	<b>58,626</b>	<b>32,426</b>
Ingresos financieros	3,509	3,916	10,061	1,512
Costos financieros	(92,824)	(28,746)	(141,874)	(78,105)
<b>Pérdida antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>(72,539)</b>	<b>(2,124)</b>	<b>(73,187)</b>	<b>(44,167)</b>
Impuestos a la utilidad	16,810	340	11,819	(6,919)
<b>Pérdida integral neta</b>	<b>(55,729)</b>	<b>(1,784)</b>	<b>(61,368)</b>	<b>(51,086)</b>

## RESUMEN DE INFORMACIÓN DEL ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

	Al 30 de junio de		Al 31 de diciembre de	
	2015	2014	2014	2013
	(en miles de Ps.)			
<b>Activos</b>				
<b>Activo circulante:</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	104,585	91,828	132,264	85,326
Cuentas por cobrar	43,418	34,184	35,991	23,973
Inventarios-neto	1,742	1,592	2,418	2,165
Total de activo circulante	<u>149,745</u>	<u>127,604</u>	<u>170,673</u>	<u>111,464</u>
Inmuebles, mobiliario y equipo	1,450,608	1,348,290	1,386,573	1,359,839
Crédito mercantil	42,984	42,984	42,984	42,984
Otros activos- neto	49,889	51,330	50,554	51,330
<b>Total de activos</b>	<u><b>1,693,226</b></u>	<u><b>1,570,208</b></u>	<u><b>1,650,784</b></u>	<u><b>1,565,617</b></u>
<b>Pasivo y capital contable</b>				
<b>Pasivo a corto plazo:</b>				
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios	21,135		9,657	
Proveedores	12,539	6,223	8,897	3,798
Partes relacionadas	395	454	427	379
Participación de los trabajadores en las utilidades	59	19	475	240
Impuestos por pagar	6,317	6,422	6,548	9,215
Cuentas por pagar y gastos acumulados	41,312	33,668	36,717	34,483
Total de pasivo circulante	<u>81,757</u>	<u>46,786</u>	<u>62,721</u>	<u>48,115</u>
<b>Pasivo a largo plazo:</b>				
Préstamos bancarios a largo plazo	931,097	689,011	801,453	692,456
Impuestos diferidos	284,152	315,440	302,118	315,440
Pasivo por acciones preferentes redimibles	189,545	183,836	187,240	181,849
Beneficios a los empleados	2,413	2,288	2,413	2,288
Total de pasivo a largo plazo	<u>1,407,207</u>	<u>1,190,575</u>	<u>1,293,224</u>	<u>1,192,033</u>
<b>Total de pasivo</b>	<u><b>1,488,964</b></u>	<u><b>1,237,361</b></u>	<u><b>1,355,945</b></u>	<u><b>1,240,148</b></u>
<b>Capital contable:</b>				
Capital social	367,883	381,155	402,731	374,252
Déficit	- 163,621	- 48,308	-107,892	-48,783
<b>Total de capital contable</b>	<u><b>204,262</b></u>	<u><b>332,847</b></u>	<u><b>294,839</b></u>	<u><b>325,469</b></u>
<b>Total de pasivo y capital contable</b>	<u><b>1,693,226</b></u>	<u><b>1,570,208</b></u>	<u><b>1,650,784</b></u>	<u><b>1,565,617</b></u>

## OTRA INFORMACIÓN FINANCIERA

	Al 30 de junio de		Al 31 de diciembre de	
	2015	2014	2014	2013
	(en miles de Ps.)			
UAFIDA Ajustada <sup>(1)</sup>	38,249	52,380	107,722	80,812
Deuda Neta Ajustada <sup>(2)</sup> / UAFIDA Ajustada <sup>(1)</sup>	22.2	11.4	6.3	7.5
UAFIDA Ajustada <sup>(1)</sup> /Gastos de intereses	1.4	3.0	3.3	3.7

(1) Definimos la UAFIDA ajustada como utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización, ajustando la utilidad por los gastos por activos no recurrentes según se detalla en la nota 18 de los Estados Financieros Consolidados Auditados. Calculamos la UAFIDA ajustada considerando la utilidad de operación más depreciación y amortización. Utilizamos este cálculo como un indicador de nuestros resultados operativos y situación financiera; sin embargo, no debe ser considerada, de forma aislada, como una alternativa a nuestros utilidad neto, como un indicador del desempeño operativo o como un sustituto para el análisis de flujos de operación como una medida de liquidez, según los mismos se reportan bajo las NIIF debido a que, entre otras cosas:

- no refleja la depreciación y amortización de nuestros activos operativos;
- no refleja nuestros gastos en intereses;
- no refleja impuestos sobre la renta en efectivo que debamos pagar; y
- no refleja nuestros gastos en efectivo o requisitos futuros de efectivo para gastos o nuestras necesidades o gastos en capital de trabajo.

En virtud de lo anterior nuestra medición de la UAFIDA ajustada no debe considerarse como una medida discrecional del efectivo a nuestra disposición para invertir en el crecimiento de nuestro negocio o como una medida del efectivo que estará disponible para hacer frente a nuestras obligaciones. La UAFIDA ajustada no es una medida financiera reconocida bajo las NIIF y puede no ser comparable con medidas similares presentadas por otras compañías, toda vez que no todas las empresas utilizan la misma fórmula para el cálculo de la UAFIDA ajustada. Derivado de lo anterior usted deberá considerar principalmente nuestros resultados bajo las NIIF y utilizar nuestra medición de UAFIDA ajustada solamente como información complementaria.

A continuación se presenta el cálculo de nuestra UAFIDA para los periodos presentados:

### UAFIDA AJUSTADA

	Seis meses al 30 de junio de		Doce meses al 31 de diciembre de	
	2015	2014	2014	2013
	(en miles de Ps.)			
Utilidad de operación	16,776	22,706	58,626	32,426
Depreciación y amortización	17,295	13,397	22,593	17,352
Gastos corporativos no recurrentes	4,178	16,277	26,503	31,034
<b>UAFIDA Ajustada</b>	<b>38,249</b>	<b>52,380</b>	<b>107,722</b>	<b>80,812</b>

- (2) La Deuda Neta Ajustada representa nuestra deuda a largo y corto plazo (incluyendo la porción de intereses devengados y no pagados) menos el efectivo y equivalentes a efectivo. Las medidas de deuda neta ajustada pudieran no ser comparables a otras medidas similares utilizadas por otras empresas. La deuda neta ajustada no es una medida que sea presentada de conformidad con las NIIF y no pretendemos que dicha medida represente "deuda" en términos de las NIIF. La deuda neta ajustada no deberá ser considerada como una alternativa al concepto de "deuda" ni a ningún otro concepto que sea calculado de conformidad con las NIIF. Consideramos que la deuda neta, la cual es una medida que no se calcula conforme a las NIIF, presenta información útil para los inversionistas para medir nuestras obligaciones de deuda. La siguiente tabla muestra una conciliación a las fechas ahí indicadas:

#### DETERMINACIÓN DE LA DEUDA NETA AJUSTADA

	Al 30 de junio de		Al 31 de diciembre de	
	2015	2014	2014	2013
	(en miles de Ps.)			
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios	21,135		9,657	
Préstamos bancarios a largo plazo	931,097	689,011	801,453	692,456
<b>Deuda Total Ajustada</b>	<b>952,232</b>	<b>689,011</b>	<b>811,110</b>	<b>692,456</b>
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(104,585)	(91,828)	(132,264)	(85,326)
<b>Deuda Neta Ajustada</b>	<b>847,647</b>	<b>597,183</b>	<b>678,846</b>	<b>607,130</b>

**RESUMEN DE INFORMACIÓN DEL ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
PROFORMA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

Miles de pesos

<u>Activo</u>	<u>Cifras base</u>	<u>Ajustes proforma</u>	<u>Cifras proforma</u>
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 132,264		\$ 132,264
Clientes y documentos por cobrar	35,991		35,991
Inventarios	<u>2,418</u>		<u>2,418</u>
<b>Suma el activo circulante</b>	<b>170,673</b>		<b>170,673</b>
Inmuebles, mobiliario y equipo – Neto	1,386,573	\$ 259,912	1,646,485
Crédito mercantil	42,984		42,984
Activos intangibles	<u>50,554</u>		<u>50,554</u>
<b>Total activo</b>	<b><u>\$ 1,650,784</u></b>	<b><u>\$ 259,912</u></b>	<b><u>\$ 1,910,696</u></b>
<b><u>Pasivo y Capital Contable</u></b>			
<b>PASIVO A CORTO PLAZO:</b>			
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios a largo plazo	\$ 9,657		\$ 9,657
Proveedores	8,897		8,897
Cuentas por pagar y gastos acumulados	36,717		36,717
Impuestos por pagar	5,045		5,045
Impuesto sobre la renta por pagar	1,503		1,503
Partes relacionadas	427		427
Participación en las utilidades de los trabajadores	<u>475</u>		<u>475</u>
<b>Suma el pasivo a corto plazo</b>	<b><u>62,721</u></b>		<b><u>62,721</u></b>
<b>PASIVO A LARGO PLAZO:</b>			
Préstamos bancarios a largo plazo	801,453		801,453
Impuestos diferidos	302,118		302,118
Pasivo por acciones preferentes redimibles	187,240		187,240
Beneficios a los empleados	<u>2,413</u>		<u>2,413</u>
<b>Suma el pasivo a largo plazo</b>	<b><u>1,293,224</u></b>		<b><u>1,293,224</u></b>
<b>Suma el pasivo</b>	<b><u>1,355,945</u></b>		<b><u>1,355,945</u></b>
<b>CAPITAL CONTABLE:</b>			
Capital social	402,731	\$ 259,912	662,643
Déficit	<u>(107,892)</u>		<u>(107,892)</u>
<b>Suma el capital contable</b>	<b><u>294,839</u></b>	<b><u>259,912</u></b>	<b><u>554,751</u></b>
<b>Total pasivo y capital contable</b>	<b><u>\$ 1,650,784</u></b>	<b><u>\$ 259,912</u></b>	<b><u>\$ 1,910,696</u></b>

**RESUMEN DE INFORMACIÓN DEL ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
PROFORMA AL 30 DE JUNIO DE 2015**

	<u>Miles de pesos</u>		
<u>Activo</u>	<u>Cifras base</u>	<u>Ajustes proforma</u>	<u>Cifras proforma</u>
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 104,585		\$ 104,585
Cientes y documentos por cobrar	43,418		43,418
Inventarios	<u>1,742</u>		<u>1,742</u>
<b>Suma el activo circulante</b>	<b>149,745</b>		<b>149,745</b>
Inmuebles, mobiliario y equipo – Neto	1,450,608	\$ 279,375	1,729,983
Crédito mercantil	42,984		42,984
Activos intangibles	<u>49,889</u>		<u>49,889</u>
<b>Total activo</b>	<b><u>\$ 1,693,226</u></b>	<b><u>\$ 279,375</u></b>	<b><u>\$ 1,972,601</u></b>
<b><u>Pasivo y Capital Contable</u></b>			
<b>PASIVO A CORTO PLAZO:</b>			
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios a largo plazo	\$ 21,135		\$ 21,135
Proveedores	12,539		12,539
Cuentas por pagar y gastos acumulados	41,312		41,312
Impuestos por pagar	5,009		5,009
Impuesto sobre la renta por pagar	1,308		1,308
Partes relacionadas	395		395
Participación de los trabajadores en las utilidades	<u>59</u>		<u>59</u>
<b>Suma el pasivo a corto plazo</b>	<b><u>81,757</u></b>		<b><u>81,757</u></b>
<b>PASIVO A LARGO PLAZO:</b>			
Préstamos bancarios a largo plazo	931,097		931,097
Impuestos diferidos	284,152		284,152
Pasivo por acciones preferentes redimibles	189,545		189,545
Beneficios a los empleados	<u>2,413</u>		<u>2,413</u>
<b>Suma el pasivo a largo plazo</b>	<b><u>1,407,207</u></b>		<b><u>1,407,207</u></b>
<b>Suma el pasivo</b>	<b><u>1,488,964</u></b>		<b><u>1,488,964</u></b>
<b>CAPITAL CONTABLE:</b>			
Capital social	367,883	\$ 279,375	647,258
Déficit	<u>(163,621)</u>		<u>(163,621)</u>
<b>Suma el capital contable</b>	<b><u>204,262</u></b>	<b><u>279,375</u></b>	<b><u>483,637</u></b>
<b>Total pasivo y capital contable</b>	<b><u>\$1,693,226</u></b>	<b><u>\$ 279,375</u></b>	<b><u>\$ 1,972,601</u></b>

A continuación se incluye, únicamente para efectos informativos, información financiera interna de Inalmex, sociedad propietaria del Hotel, por los periodos de 6 meses terminados el 30 de junio de 2015 y 2014 así como por los periodos de 12 meses al 31 de diciembre de 2014 y 2013, bajo normas de información financiera mexicana:

**RESUMEN DE INFORMACIÓN DEL ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES:**

	Seis meses al 30 de junio de		Doce meses al 31 de diciembre de	
	2015	2014	2014	2013
	(en miles de Ps.)			
Ingresos	168,662	182,343	376,436	356,949
Costos y gastos de operación	(150,397)	(154,214)	(311,540)	(319,767)
<b>Utilidad de operación</b>	<b>18,265</b>	<b>28,129</b>	<b>64,896</b>	<b>37,182</b>
Ingresos financieros	2,031	1,020	2,656	14,737
Costos financieros	(80,336)	(6,823)	(114,088)	(13,478)
<b>Pérdida antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>(60,040)</b>	<b>22,326</b>	<b>(46,536)</b>	<b>38,441</b>
Impuestos a la utilidad	18,027	300	12,844	(14,476)
<b>Pérdida integral neta</b>	<b>(42,013)</b>	<b>22,626</b>	<b>(33,692)</b>	<b>23,966</b>

Es importante considerar que las cifras operativas que se reflejan en el estado de resultados para Inalmex en el año 2013 corresponden a los 12 meses del año cuando a nivel consolidado en RLH Properties sólo se consideran 7.5 meses de operación del Hotel ya que Inalmex fue adquirida por RLH Properties el 15 de mayo del 2013.

## OTRA INFORMACIÓN FINANCIERA

	Al 30 de junio de		Al 31 de diciembre de	
	2015	2014	2014	2013
	(en miles de Ps.)			
UAFIDA Ajustada <sup>(1)</sup>	35,433	48,816	107,271	108,155
Deuda Neta Ajustada <sup>(2)</sup> / UAFIDA Ajustada <sup>(1)</sup>	24.5	12.4	6.9	1.2
UAFIDA Ajustada <sup>(1)</sup> / Gastos de intereses	1.3	7.4	4.8	8.0

(1) Definimos la UAFIDA Ajustada como utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización, ajustando la utilidad por los gastos no recurrentes. Calculamos la UAFIDA ajustada considerando la utilidad de operación más depreciación y amortización. Utilizamos este cálculo como un indicador de nuestros resultados operativos y situación financiera; sin embargo, no debe ser considerada, de forma aislada, como una alternativa a nuestra utilidad neta, como un indicador del desempeño operativo o como un sustituto para el análisis de flujos de operación como una medida de liquidez, según los mismos se reportan bajo las NIF mexicanas debido a que, entre otras cosas:

- no refleja la depreciación y amortización de nuestros activos operativos;
- no refleja nuestros gastos en intereses;
- no refleja impuestos sobre la renta en efectivo que debamos pagar; y
- no refleja nuestros gastos en efectivo o requisitos futuros de efectivo para gastos o nuestras necesidades o gastos en capital de trabajo.

En virtud de lo anterior nuestra medición de la UAFIDA ajustada no debe considerarse como una medida discrecional del efectivo a nuestra disposición para invertir en el crecimiento de nuestro negocio o como una medida del efectivo que estará disponible para hacer frente a nuestras obligaciones. La UAFIDA ajustada no es una medida financiera reconocida bajo las NIF mexicanas y puede no ser comparable con medidas similares presentadas por otras compañías, toda vez que no todas las empresas utilizan la misma fórmula para el cálculo de la UAFIDA Ajustada. Derivado de lo anterior usted deberá considerar principalmente nuestros resultados bajo las NIF mexicanas y utilizar nuestra medición de UAFIDA Ajustada solamente como información complementaria.

A continuación se presenta una conciliación de la UAFIDA Ajustada de Inalmex con la UAFIDA Ajustada consolidada de RLH Properties para los periodos presentados:

### CONCILIACIÓN DE UAFIDA AJUSTADA

	Seis meses al 30 de junio de		Doce meses al 31 de diciembre de	
	2015	2014	2014	2013 <sup>1</sup>
	(en miles de Ps.)			
Utilidad de operación Inalmex	18,265	28,129	64,896	37,182
Depreciación y amortización	18,270	13,397	26,509	27,731
<b>UAFIDA Inalmex bajo las NIF Mexicanas</b>	<b>36,535</b>	<b>41,526</b>	<b>91,405.11</b>	<b>64,913</b>
Ajustes NIIF	(1,021)	-	1,307	5,020
<b>UAFIDA Inalmex bajo las NIIF</b>	<b>35,514</b>	<b>41,526</b>	<b>92,712</b>	<b>69,934</b>
Gastos No Recurrentes Inalmex <sup>2</sup>	(81)	7,290	14,559	38,221
<b>UAFIDA Ajustada Inalmex bajo las NIIF</b>	<b>35,433</b>	<b>48,816</b>	<b>107,271</b>	<b>108,155</b>
Utilidad de operación de otras subsidiarias	(1,443)	530	(11,492)	(3,815)
Gastos No Recurrentes RLH Properties y subsidiarias	4,259	3,034	11,944	384
Ajuste por 4.5 meses del 2013	-	-	-	(23,913)
<b>UAFIDA Ajustada RLH Properties bajo las NIIF</b>	<b>38,249</b>	<b>52,380</b>	<b>107,722</b>	<b>80,812</b>

1 - La UAFIDA de Inalmex considera 12 meses de operación frente a los 7.5 meses de la UAFIDA Ajustada consolidada de RLH Properties.

2 - Gastos de Inalmex en 2013 y 2014 en relación a la adquisición del Hotel y otros gastos no recurrentes por honorarios de gestión de obra de renovación.

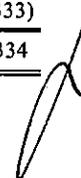
## RESUMEN DE INFORMACIÓN DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

	Al 30 de junio de		Al 31 de diciembre de	
	2015	2014	2014	2013
	(en miles de Ps.)			
<b>Activos</b>				
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	82,433	83,978	70,234	77,333
Cuentas por cobrar	39,605	32,119	32,493	44,435
Inventarios-neto	1,742	1,592	2,418	2,165
Total de activo circulante	<u>123,780</u>	<u>117,689</u>	<u>105,145</u>	<u>123,933</u>
Inmuebles, mobiliario y equipo	859,742	769,709	797,347	775,305
Crédito mercantil	539,185	539,185	539,185	-
Otros activos- neto	352	372	352	397
<b>Total de activos</b>	<u><u>1,523,059</u></u>	<u><u>1,426,955</u></u>	<u><u>1,442,029</u></u>	<u><u>899,635</u></u>
<b>Pasivo y capital contable</b>				
Pasivo a corto plazo:				
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios	21,135		9,657	
Proveedores	12,539	5,265	8,787	3,224
Partes relacionadas (Nota 10)	12,168	13,117	13,220	23,844
Anticipo de clientes	5,156	7,015	3,702	3,761
Impuestos por pagar	961	2,449	995	1,408
Cuentas por pagar y gastos acumulados	24,842	20,386	21,599	20,515
Total de pasivo circulante	<u>76,801</u>	<u>48,232</u>	<u>57,960</u>	<u>52,753</u>
Pasivo a largo plazo:				
Préstamos bancarios a largo plazo	931,097	689,011	801,453	202,667
Impuestos diferidos	96,454	127,263	114,419	127,263
Total de pasivo a largo plazo	<u>1,027,551</u>	<u>816,274</u>	<u>915,872</u>	<u>329,930</u>
<b>Total de pasivo</b>	<u><u>1,104,352</u></u>	<u><u>864,506</u></u>	<u><u>973,832</u></u>	<u><u>382,683</u></u>
Capital contable:				
Capital social	527,417	515,850	523,355	435,357
Prima en suscripción de acciones	38,560	38,560	38,560	38,560
Déficit	(147,270)	8,039	(93,718)	43,035
<b>Total de capital contable</b>	<u>418,707</u>	<u>562,449</u>	<u>468,197</u>	<u>516,952</u>
<b>Total de pasivo y capital contable</b>	<u><u>1,523,059</u></u>	<u><u>1,426,955</u></u>	<u><u>1,442,029</u></u>	<u><u>899,635</u></u>

(2) La Deuda Neta Ajustada representa nuestra deuda a largo y corto plazo (incluyendo la porción de intereses devengados y no pagados) menos el efectivo y equivalentes a efectivo. Las medidas de deuda neta ajustada pudieran no ser comparables a otras medidas similares utilizadas por otras empresas. La deuda neta ajustada no es una medida que sea presentada de conformidad con las NIF mexicanas y no pretendemos que dicha medida represente "deuda" en términos de las NIF mexicanas. La deuda neta ajustada no deberá ser considerada como una alternativa al concepto de "deuda" ni a ningún otro concepto que sea calculado de conformidad con las NIF mexicanas. Consideramos que la deuda neta, la cual es una medida que no se calcula conforme a las NIF mexicanas, presenta información útil para los inversionistas para medir nuestras obligaciones de deuda. La siguiente tabla muestra una conciliación a las fechas ahí indicadas:

#### DETERMINACIÓN DE LA DEUDA NETA AJUSTADA

	Al 30 de junio de		Al 31 de diciembre de	
	2015	2014	2014	2013
	(en miles de Ps.)			
Porción a corto plazo de los préstamos bancarios	21,135		9,657	
Préstamos bancarios a largo plazo	931,097	689,011	801,453	202,667
<b>Deuda Total Ajustada</b>	<b>952,232</b>	<b>689,011</b>	<b>811,110</b>	<b>202,667</b>
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(82,433)	(83,978)	(70,234)	(77,333)
<b>Deuda Neta Ajustada</b>	<b>869,799</b>	<b>605,033</b>	<b>740,876</b>	<b>125,334</b>



## Descripción del Crédito

El Crédito (*Loan Agreement*) fue celebrado el 15 de mayo de 2013 entre MetLife como acreditante e Inalmex e Inversión Hotelera Reforma 500, S.L. (hoy fusionada con Inalmex) como acreditadas. Dicho Crédito se encuentra garantizado con el patrimonio del Fideicomiso. Inalmex se encuentra al corriente en el pago de capital e intereses derivados del Crédito.

Las principales obligaciones de hacer y no hacer derivadas del Crédito son las siguientes:

- Los acreditados no podrán llevar a cabo o permitir que se lleve a cabo, sin el previo consentimiento de MetLife, la transmisión, cesión o venta del patrimonio del Fideicomiso o la creación de gravámenes respecto del dicho patrimonio. Se exceptúan de esta prohibición: (i) la venta de inventario en el curso ordinario de negocios, (ii) la remoción de bienes obsoletos, y (iii) la sustitución de inventario o equipo por otro de igual o mejor calidad.
- Los acreditados no podrán llevar a cabo o permitir que se lleve a cabo, sin el previo consentimiento de MetLife, la transmisión, cesión o venta de las acciones representativas del capital social de las acreditadas o la creación de gravámenes respecto de dichas acciones.
- Los acreditados no podrán fusionarse, reorganizarse, disolverse o modificar su tenencia accionaria o estructura organizacional. En el Crédito se autorizaron expresamente las fusiones de Ruwoja Investments B.V. en Inversión Hotelera Reforma 500, S.L. y la posterior fusión de Inversión Hotelera Reforma 500, S.L. en Inalmex.
- En todo momento durante la vigencia del Crédito, Rasa Land Investors PLC (controladora indirecta de la Emisora y a su vez de Inalmex) deberá ser propietario indirecto de al menos el 53% del capital social de Inalmex. La Emisora solicitó a MetLife su renuncia a esta obligación, misma que fue obtenida el 16 de octubre de 2015, sujeto al pago de una comisión a más tardar el día siguiente a la fecha de liquidación de la Oferta Pública.

Las principales causas de vencimiento anticipado del Crédito son las siguientes:

- La falta de pago de cualquier monto adeudado (de principal o intereses) en los plazos convenidos.
- En caso que se presente alguna solicitud para iniciar un procedimiento de concurso mercantil o quiebra en contra de los acreditados (salvo que dicho procedimiento se dé por terminado antes de que transcurran 60 días).
- En caso que cualquier declaración, certificación, estado financiero o información entregada por los acreditados a MetLife resulta ser falso.
- Si los acreditados permiten que ocurran actos en virtud de los cuales (i) se afecte la propiedad del patrimonio del Fideicomiso, (ii) se constituyan derechos de posesión o derechos adversos a los pactados en el Fideicomiso respecto del patrimonio del mismo, o (iii) el patrimonio del Fideicomiso deba ser utilizado para algún fin público (en todos los casos, contando los acreditados con un periodo de cura de 30 días).
- En caso de cesiones o transmisiones no autorizadas del patrimonio del Fideicomiso.
- En caso de creación de gravámenes no autorizados respecto de (i) el patrimonio del Fideicomiso, o (ii) las acciones representativas del capital social de las acreditadas.
- Si las acreditadas contratan deuda adicional garantizada por (i) el patrimonio del Fideicomiso, o (ii) las acciones representativas del capital social de las acreditadas.

- El incumplimiento de los contratos de operación del Hotel (una vez transcurridos los periodos de cura correspondientes)
- El incumplimiento de cualquier otra obligación contenida en el Crédito por parte de los acreditados (contando con un periodo de cura de 30 días naturales).

### **Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera**

La siguiente discusión y análisis debe ser leída junto con los Estados Financieros Consolidados Auditados y los Estados Financieros Consolidados Intermedios y las notas a los mismos, que se incluyen en este Prospecto.

Los Estados Financieros Consolidados Auditados y los Estados Financieros Consolidados Intermedios están expresados en Pesos. Cierta información financiera incluida en el presente Prospecto se expresa en Dólares únicamente para beneficio del lector.

Los principales factores que impactan nuestros resultados y operaciones son:

- *Demanda.* La demanda por servicios de hotelería del segmento alto por lo general fluctúa con base en la actividad de la economía de México y de Estado Unidos de América. El nivel de demanda por servicios de hotelería podría ser negativamente impactado por temas de crisis económica, financiera, sanitaria y temas de seguridad.
- *Oferta.* La oferta de servicios de hotelería depende mayoritariamente de la penetración de hoteles para viajeros de placer y negocio y del desarrollo de nuevos hoteles. El desarrollo de nuevos hoteles es impulsado principalmente por la voluntad de los grupos hoteleros de expandirse en una región determinada. Existen algunas barreras de entrada a la industria hotelera tales como la escasez de tierra en buenas ubicaciones en las ciudades principales del país, la disponibilidad de financiamiento y el desempeño de los hoteles existentes.
- *Ingresos.* Los ingresos del año 2014 y al 30 de junio de 2015 se componen de la siguiente manera:
  - *Ingresos por habitaciones.* La tasa de ocupación y el ADR, factores que son determinantes de los ingresos por habitación. Los ingresos por habitación representan la mayor parte de nuestros ingresos totales en activos hoteleros. En 2014 los ingresos por habitaciones representaron el 56.4% de los ingresos totales del Hotel. Al 30 de junio de 2015 dicho porcentaje fue de 62.0%.
  - *Ingresos por alimentos y bebidas.* La tasa de ocupación y el tipo de huésped son los principales determinantes de los ingresos por alimentos y bebidas. Es común que en los hoteles de playa el huésped consuma una mayor cantidad de alimentos y bebidas a comparación con los hoteles urbanos. En 2014 los ingresos por alimentos y bebidas representaron el 36.2% de los ingresos totales del Hotel. Al 30 de junio de 2015 dicho porcentaje fue de 30.0%.
  - *Otros ingresos.* La ocupación y la naturaleza de la propiedad son los principales determinantes de otros ingresos. Dichos ingresos incluyen servicios de teléfono, servicios de spa, estacionamiento, renta de salones, renta de espacios comerciales y otros servicios prestados al huésped. En 2014 los otros ingresos representaron el 7.4% de los ingresos totales del Hotel. Al 30 de junio de 2015 dicho porcentaje fue de 8.0%.
- *Costos y gastos.* A continuación se presentan los componentes de los costos y gastos del Hotel:
  - *Costos y gastos departamentales de habitaciones.* Estos costos incluyen los salarios e impuestos sobre la nómina de los empleados de limpieza, comisiones de agencias de viaje, sistemas de reservación, suministros de habitaciones, lavado de blancos y costos de la recepción. Existen algunas líneas de costos que se comportan estáticamente en relación

con la ocupación hotelera y que sólo aumentan en relación con la inflación. Por otro lado, existen algunas líneas de costos que sí varían en relación con la ocupación y que adicionalmente crecen en relación con la inflación.

- *Costos y gastos departamentales de alimentos y bebidas.* Estos costos incluyen principalmente el suministro de alimentos, bebidas y los costos laborales asociados a los mismos. La ocupación y el tipo de huéspedes que se hospeda en el Hotel (por ejemplo, los eventos con servicio de comida generalmente son más rentables que el restaurante, el bar u otras instalaciones para alimentos y bebidas) son los principales determinantes del costo de alimentos y bebidas.
  - *Otros costos y gastos departamentales.* Estos gastos incluyen principalmente los sueldos e impuestos de empleados de atención telefónica, lavandería, estacionamiento, spa, entre otros. En adición a estos gastos, en esta categoría se incluyen los costos directos de los servicios anteriormente mencionados.
  - *Utilidad departamental.* La utilidad departamental se obtiene de la diferencia de ingresos y los costos y gastos departamentales. Esta utilidad demuestra el margen que se obtiene en los distintos tipos de ingresos.
  - *Gastos indirectos.* Los gastos indirectos del Hotel incluyen principalmente gastos de administración (asesorías y gastos de auditoría), mantenimiento y costos energéticos, gastos de ventas y publicidad y honorarios a pagar al operador del Hotel.
  - *Gastos inmobiliarios y depreciación.* Los gastos inmobiliarios y depreciación incluyen principalmente el pago de seguros, impuesto predial y honorarios de operación. Además incluye el gasto de depreciación de los activos fijos.
- *Otras.* A continuación se presenta los componentes de nuestros resultados de operaciones:
    - *Ingreso y costo financiero.* En estos costos se incluyen gastos por intereses generados, la utilidad o pérdida cambiaria y otros costos financieros que pueda tener el Hotel, dependiendo de su estructura de capital.
    - *Impuestos a la utilidad.* Se compone por el impuesto corriente y diferido que en su conjunto representa el gasto o beneficio por impuestos a la utilidad.
  - *Sucesos económicos y políticos en México.* Al día de hoy todas nuestras operaciones están ubicados en México. En virtud de lo anterior, nuestros resultados operativos reflejan, de manera general, las condiciones económicas de México, mismas que se encuentran sujetas a cambios regulatorios, inestabilidad política, variaciones de divisas, incrementos inflacionarios y otros factores económicos inciertos. En caso de que disminuya el crecimiento del PIB en México o en caso de una desaceleración económica a nivel regional o mundial, nuestros ingresos podrían verse afectados de manera negativa.

### **Estimaciones contables críticas y fuentes clave de estimaciones**

La administración de la Emisora 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

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

La Emisora está sujeta al pago de impuestos. Se requiere el juicio profesional para determinar la provisión del impuesto 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 Emisora deben realizar proyecciones fiscales para determinar si las compañías serán causantes del Impuesto Sobre la Renta y así considerar el impuesto causado como base para la determinación en los impuestos diferidos.

En caso en el que el resultado fiscal final difiera de la estimación o proyección efectuada, se tendrá que reconocer un incremento o disminución en sus pasivos por Impuesto Sobre la Renta por pagar, en el periodo que haya ocurrido el hecho.

## **Resultados de operación**

La siguiente discusión compara los resultados de operación por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013 con base en los Estados Financieros Consolidados Auditados que se incluyen en este Prospecto.

### **Año terminado el 31 de diciembre de 2014 comparado con el año terminado el 31 de diciembre de 2013**

#### **Ingresos**

Los ingresos por servicios hoteleros muestran un incremento del 68.4%, pasando de Ps.223.6 millones en el año 2013 a Ps.376.4 millones al cierre de 2014, sin embargo este incremento fue afectado principalmente porque el ejercicio de 2013 contempla los resultados de operación del Hotel a partir del 15 de mayo de 2013 (fecha de adquisición). En el caso de haber considerado un ejercicio completo de 12 meses, los ingresos al 31 de diciembre de 2013 hubieran sido Ps.351.2 millones por lo que el incremento hubiera sido de Ps.25.2 millones que representa un incremento del 7.1%

#### **Costos de venta**

El costo de ventas de los servicios hoteleros incrementaron 50%, pasando de Ps.31.1 millones al cierre del año 2013 a Ps.46.6 millones en el periodo terminado en 2014, principalmente por lo comentado en la sección de "Ingresos" anterior (ejercicio de 7.5 meses), Si se hubieran considerado 12 meses del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013, el costo de ventas por servicios hoteleros ascenderían a Ps. 47,4 millones, por lo que se tendría una reducción de costos de venta del 1.69%.

#### **Utilidad bruta**

La utilidad bruta se incrementó un 71.4% pasando de Ps.192.5 millones en 2013 a Ps 329.8 millones en 2014. Si se hubiera considerado un ejercicio completo de 12 meses en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013, la utilidad bruta de ese año sería de Ps.303.8 millones, por lo que el incremento contra 2014 sería de Ps.26.05 millones representando un incremento del 8.5%.

#### **Gastos de Operación**

Los gastos operativos incrementaron 66.2%, de Ps.160.1 millones en el periodo de 2013 a Ps.266.1 millones en el periodo de 2014, debido principalmente al periodo irregular de 7.5 meses de 2013. Si se hubiera considerado un periodo completo de 12 meses para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013, los gastos de operación serían de Ps 268.7 millones, por lo que el incremento contra 2014 sería de Ps.2.6 millones representando un incremento de 0.8%.

#### **Utilidad de operación**

Nuestra utilidad de operación incrementó 80.8%, de Ps.32.4 millones en el periodo de 2013 a Ps.58.6 millones en el periodo de 2014, debido principalmente al periodo irregular de 7.5 meses de 2013. Si se hubiera considerado un periodo completo de 12 meses en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013, la utilidad de

operación ascendería a Ps.40.12 millones, por lo que el incremento contra 2014 sería de Ps.18.48 representando un aumento del 46.06%.

### **Costos financieros**

Los costos financieros se incrementaron 84% pasando de Ps. 77 millones en el periodo de 2013 a Ps. 141.9 millones en el periodo de 2014, debido principalmente al reconocimiento de pérdida cambiaria originada por el préstamo bancario obtenido de Metlife.

### **Impuesto a la utilidad**

Al 31 de diciembre de 2014 se reconoció un impuesto a la utilidad positivo por Ps. 11.9 millones comparado con un impuesto a la utilidad negativo de 2013 por Ps. 6.9 millones, el cambio es originado por el reconocimiento de un impuesto diferido que se obtuvo de la pérdida fiscal del ejercicio 2014. En el ejercicio de 2013 se tuvo utilidad fiscal y consecuentemente pago de impuestos.

### **Pérdida neta**

Considerando un ejercicio de 7.5 meses en 2013, nuestra pérdida neta aumentó 20.1%, de Ps.51.1 millones en 2013 a Ps. 61.4 millones 2014. Si se hubiera considerado un ejercicio de 12 meses durante el año 2013, la pérdida neta sería de Ps.36.5 millones, es decir el incremento sería de 68%.

**La siguiente discusión compara los resultados de operación por seis meses que terminaron el 30 de junio de 2015 y 2014 con base en los Estados Financieros Consolidados Auditados que se incluyen en este Prospecto.**

### **Seis meses terminados el 30 de junio de 2015 comparado con el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2014**

#### **Ingresos**

Los ingresos por la operación del Hotel durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2015 disminuyeron 8% pasando de Ps.182.3 millones en el periodo de 2014 comparados con Ps.168.7 millones en el periodo de 2015. La disminución se debió a la renovación que se está llevando a cabo en el Hotel que ha afectado las áreas públicas y también ha cerrado pisos de habitaciones durante su renovación.

#### **Costos de venta**

El costo de ventas de los servicios hoteleros disminuyó 15% pasando de Ps.22.6 millones en 2014 a Ps.19.6 en 2015. Dicha variación a la baja se dio por la misma causa que la disminución en los ingresos descrita en la sección anterior.

#### **Utilidad bruta**

La utilidad bruta disminuyó 7.1% pasando de Ps.159.8 millones en el periodo de 2014 a Ps.149.1 millones en el periodo de 2015.

#### **Gastos de operación**

Los gastos operativos disminuyeron un 4%, de Ps.137.6 millones en el periodo de 2014 a Ps. 132.4 millones en el periodo de 2015, debido principalmente a las causas descritas en el apartado de ingresos.

#### **Utilidad de operación**

Nuestra utilidad de operación disminuyó 26.1%, de Ps.22.7 millones en el periodo de 2014 a Ps.16.8 millones en el periodo de 2015, debido principalmente a las causas descritas en el apartado de ingresos.

## **Costos financieros**

Los costos financieros se incrementaron Ps.64.4 millones, pasando de Ps.24.8 millones en el periodo de 2014 a Ps.89.3 en el periodo de 2015. El incremento se generó principalmente por el reconocimiento de una pérdida cambiaria de Ps.54 millones al 30 de junio de 2015 con una utilidad cambiaria reconocida en el periodo de 2014 por Ps.0.2 millones. Esta pérdida cambiaria se originó por el Crédito contratado en Dólares por la cantidad de EUA\$60.8 millones al 30 de junio de 2015.

## **Impuesto a la utilidad**

El impuesto a la utilidad es positivo en ambos periodos y se originó por el reconocimiento de impuestos diferidos positivos por el reconocimiento de pérdidas fiscales. El impuesto a la utilidad positivo de 2014 fue de Ps. 0.3 millones comparado con Ps.16.8 millones en el periodo de seis meses del año 2015.

## **Pérdida neta**

Como resultado de la renovación del Hotel que ha afectado las áreas públicas y también ha cerrado pisos de habitaciones, nuestra pérdida neta terminó en Ps.55.7 millones en el periodo de 2015 comparada con una pérdida de Ps.1.7 millones en el periodo de 2014.

## ***UAFIDA ajustada***

Para una reconciliación de la UAFIDA ajustada en relación con nuestra utilidad de operación, ver la sección "Información financiera seleccionada y otra información".

## **Año terminado el 31 de diciembre de 2014 comparado con el año terminado el 31 de diciembre de 2013.**

La UAFIDA ajustada para el año terminado el 31 de diciembre de 2014 incrementó Ps. 26.9 millones pasando de Ps. 80.8 millones a Ps. 107.7 millones.

## **Seis meses terminados el 30 de junio de 2015 comparado con el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2014**

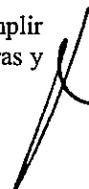
La UAFIDA para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2015 disminuyó Ps.14.1 millones pasando de una UAFIDA de Ps.52.4 millones en el periodo de 2014 a una UAFIDA de Ps.38.3 millones en el periodo del 2015, debido a la renovación del Hotel.

## **Situación financiera, liquidez y recursos de capital**

### ***Liquidez***

La liquidez representa nuestra capacidad de generar flujo de efectivo suficiente proveniente de nuestras operaciones para cumplir con nuestras obligaciones, así como nuestra capacidad para obtener financiamiento en términos adecuados. Por ello, la liquidez no puede considerarse en forma separada de nuestras fuentes de capital que consisten principalmente de recursos disponibles o recursos potenciales que pudieran ser utilizados para lograr nuestros objetivos. Actualmente, nuestras necesidades de liquidez surgen principalmente de las exigencias de inversiones de capital, capital de trabajo, pagos de deuda y dividendos. Para satisfacer nuestras necesidades de liquidez y de inversiones de capital, nos apoyamos principalmente en nuestras fuentes de recursos financieros, incluyendo el flujo de efectivo generado por nuestras operaciones y en el Crédito.

Consideramos que nuestro flujo operativo y el Crédito nos proveerán de liquidez suficiente para cumplir con nuestras necesidades de inversiones de capital planeadas, capital de trabajo, obligaciones contractuales futuras y pago de dividendos.



### ***Flujos netos de efectivo por actividades de operación del Hotel***

*Años concluidos el 31 de diciembre de 2014 y 2013*

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2014 los flujos netos de efectivo generados por actividades de operación del Hotel disminuyeron Ps.28.7 millones para alcanzar -Ps6.6 millones en comparación con Ps. 22.1 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2013, principalmente como resultado del reconocimiento de costos financieros pagados durante el ejercicio de 2014 tales como intereses pagados y deuda contraída con Vertex.

*Periodo de seis meses concluido el 30 de junio de 2015 y 2014*

Para el periodo de seis meses concluido el 30 de junio de 2015 los flujos netos de efectivo generados por actividades de operación del Hotel incrementaron \$10.5 millones para alcanzar Ps.35.9 millones, en comparación con \$25.3 millones para el periodo de seis meses concluido el 30 de junio de 2014

### ***Flujos netos de efectivo por actividades de financiamiento***

*Años concluidos el 31 de diciembre de 2014 y 2013*

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2014, el efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento disminuyó en 768.5 millones en comparación con el año terminado el 31 de diciembre de 2013, debido principalmente a la adquisición del Hotel que se completó en mayo de 2013 y significó aportaciones importantes de capital.

*Periodo de seis meses concluido el 30 de junio de 2015 y 2014*

Para el periodo de seis meses concluido el 30 de junio de 2015 el efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento incrementó \$34.3 millones para alcanzar \$16.7 millones, en comparación con -\$17.6 millones para el periodo de seis meses concluido el 30 de junio de 2014, principalmente como resultado de la obtención de préstamos bancarios a tasa variable para la renovación del hotel.

### ***Nivel de apalancamiento***

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2014 nuestra deuda total ajustada se incrementó en Ps.118.6 millones pasando de Ps.692.5 millones a Ps.811.1 millones, principalmente como resultado de un reconocimiento de pérdida cambiaria por cerca de Ps.90 millones más una deuda adicional del Crédito por Ps.30.1 millones (equivalentes a EUA\$2.04 millones).

Al 31 de diciembre de 2014, el plazo promedio del vencimiento de nuestra deuda era de 4 años. La razón de deuda total ajustada a UAFIDA ajustada fue de 6.3 veces al 31 de diciembre de 2014 en comparación con 7.5 veces al 31 de diciembre de 2013.

Para el periodo de seis meses concluido el 30 de junio de 2015 nuestra deuda total ajustada incrementó Ps.263.2 millones pasando de Ps.689.0 millones en diciembre de 2014 a Ps.952.2 millones en junio de 2015. El aumento se dio principalmente por un efecto negativo de fluctuación cambiaria en el periodo que asciende a Ps.54 millones más deuda adicional por Ps.90.3 millones (equivalentes a EUA\$5.8 millones).

Al periodo de seis meses concluido el 30 de junio de 2015, el plazo promedio del vencimiento de nuestra deuda era de 3.5 años. La razón de deuda total a UAFIDA fue de 22.2 veces al 31 de diciembre de 2014 en comparación con 11.4 veces al periodo de seis meses concluido el 30 de junio de 2015.

El saldo insoluto del Crédito al 30 de junio de 2015 es de EUA\$55.04 millones.

Constantemente exploramos alternativas de financiamiento.



## Inversiones de capital

Las operaciones del Hotel requieren una inversión anual de capital para lograr mejoras y mantenimiento. Estas inversiones buscan mejorar la imagen y servicio del Hotel. Al 31 de diciembre de 2014 realizamos inversiones de capital por Ps.45.9 millones. Durante el periodo de seis meses concluido el 30 de junio de 2015 realizamos inversiones de capital por Ps. 44.1 millones. Las inversiones de capital relativas a la renovación del Hotel están siendo fondeadas por la línea del Crédito equivalente a EUA\$11 millones (Ver nota 13 de los Estados Financieros Consolidados Auditados).

## Dividendos

No contamos con políticas en relación con el reparto de dividendos y a la fecha la Emisora no ha distribuido dividendos a sus accionistas.

## Obligaciones contractuales

La siguiente tabla refleja nuestras obligaciones contractuales sin descuento al 31 de diciembre de 2014:

(en miles de Ps.)	Al 31 de diciembre de 2014				Total
	Menos tres meses	Entre tres meses y un año	Entre un año y dos años	entre dos años y cinco años	
Prestamos recibidos		9,657	17,154	784,299	811,110
Pasivo por acciones redimibles	5,994	19,124	187,315		212,433
Proveedores	8,896				8,896
Intereses por prestamos	10,052	30,274	39,675	57,849	137,850
Cuentas por pagar y gastos acumulados	36,716				36,716
Partes relacionadas	427				427
<b>Total</b>	<b>62,085</b>	<b>59,055</b>	<b>244,144</b>	<b>842,148</b>	<b>1,207,432</b>

## Instrumentos financieros derivados

Se tiene contratado un derivado de tasa de interés respecto al préstamo a tasa variable del Crédito. Dicho instrumento financiero derivado establece un límite hasta del 6% de tasa de interés. A la fecha no ha sido necesario utilizar dicho instrumento financiero derivado.

## Revelación cualitativa y cuantitativa sobre el riesgo de mercado

Estamos expuestos a riesgos de mercado que podrían surgir por riesgos cambiarios y de tasa de interés. Asimismo, estamos expuestos al riesgo crediticio de nuestras contrapartes y al riesgo de liquidez para cumplir con nuestras obligaciones financieras. Buscamos minimizar los efectos adversos de los riesgos antes señalados mediante el empleo de las siguientes estrategias:

### Administración del riesgo crediticio

El riesgo de crédito se administra a nivel de la Emisora, excepto por el riesgo de crédito de las cuentas por cobrar. La Emisora 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 están sujetas a aprobación por el área de ventas de la Emisora. El saldo con agencias de viajes no es mayor al 20%. Todos estos saldos no exceden 40 días de antigüedad.

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición crediticia a los clientes por la renta de habitaciones. La administración de la Emisora no espera que la misma 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 en el país, sujetas a riesgo poco significativo. Las calificaciones de las instituciones financieras con las que la Emisora mantiene inversiones a corto plazo son: BBVA Bancomer, S.A. (BBB+) y Scotiabank Inverlat, S.A. (BBB+).

#### **Administración del riesgo de liquidez**

Los flujos de efectivo proyectados de la Emisora y la información que se genera y concentra con el área de finanzas de la misma está enfocada a supervisar las proyecciones sobre los requerimientos de liquidez y así asegurar que la Emisora tenga suficientes recursos para cumplir con las necesidades operativas y obligaciones pactadas y evitar el no cumplir con sus obligaciones contractuales, mismos que al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 se cumplieron. 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 de situación financiera.

Los excedentes de efectivo se transfieren al departamento de tesorería de la Emisora. El departamento de tesorería de la Emisora 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 mencionadas.

#### **Administración de riesgos de mercado**

Riesgos de mercado

(i) Riesgo cambiario

La Emisora está expuesta a riesgos por tipo de cambio resultante de la exposición con respecto del Dólar. El riesgo por tipo de cambio surge principalmente de los préstamos contratados en dicha moneda, particularmente del Crédito. Sin embargo, el riesgo por tipo de cambio se mitiga debido a que la totalidad de los ingresos por habitaciones del Hotel 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 de la Emisora.

(ii) Riesgo de precios

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

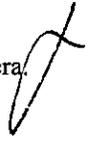
(iv) Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés para la Emisora surge de sus préstamos bancarios a largo plazo. Los préstamos a tasas variables exponen a la Emisora 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 Emisora al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable. Los préstamos a tasa fija representan el 96% del total de los préstamos bancarios. Para solventar el riesgo en las tasas de interés variables, la Emisora ha contratado un instrumento financiero derivado de tasa de interés que garantiza una tasa de hasta el 6% anual en el pago de intereses.

La Emisora analiza su exposición al riesgo de tasa de interés de manera dinámica. Se simulan varias situaciones tomando en cuenta las posiciones respecto de refinanciamientos, renovación de las posiciones existentes, financiamiento alternativo y cobertura, periodos de gracia, entre otros. Sobre la base de estos escenarios la Emisora calcula el impacto sobre la utilidad o pérdida de un movimiento definido en las tasas de interés. En cada simulación se usa el mismo movimiento definido en las tasas de interés. Estas simulaciones sólo se realizan en el caso de obligaciones que representen las principales posiciones que generan intereses.

**Obligaciones fuera de balance**

No tenemos celebradas operaciones que no estén registradas en nuestro estado de situación financiera.



## ADMINISTRACIÓN

### Audidores externos

Los Estados Financieros Consolidados Auditados por los años 2014 y 2013 han sido dictaminados y revisados, respectivamente por PricewaterhouseCoopers, S.C., según se establece en su informe. Durante los periodos señalados en este párrafo, PricewaterhouseCoopers, S.C. no ha emitido opiniones modificadas o no favorables, es decir, opinión con salvedades, opiniones desfavorables (o adversas) o denegaciones (o abstenciones) de opinión acerca de los estados financieros de la Emisora.

Durante 2014 el despacho PricewaterhouseCoopers, S.C. prestó a la Emisora servicios distintos a los de auditoría, consistentes en reestructuras financieras y adquisición de negocios. Por la prestación de dichos servicios se pagó a PricewaterhouseCoopers, S.C. \$4,222 (miles), cantidad que representó el 1.3% del total de las erogaciones realizadas por la Escidente a dicho despacho.

Los auditores fueron designados por decisión de nuestro Consejo de Administración con base en su experiencia y calidad de servicio.



### Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés

Los principales saldos de la Emisora con partes relacionadas son los siguientes:

Cuentas por pagar:	30 de junio de 2015	31 de diciembre de 2014	31 de diciembre de 2013
Actuop, S. de R.L. de C.V. (afiliada)	\$395,000	\$427,309	\$378,890

Al 31 de diciembre de 2014 y por el periodo del 28 de febrero de 2013 al 31 de diciembre de 2013 las operaciones celebradas con partes relacionadas corresponden a servicios administrativos pagados por \$4,002,630 y \$4,024,113, respectivamente. Las operaciones fueron realizadas a valores de mercado.

Al 30 de junio de 2015, las operaciones celebradas con partes relacionadas corresponden a servicios administrativos pagados por \$2'001,315. La Emisora no ha realizado otras operaciones con empresas respecto de las cuales detente el 10% o más de las acciones con derecho a voto o con accionistas que detenten el 10% o más de su capital social.

Allen de Jesús Sangines-Krause y Juan Cristóbal Bremer Villaseñor son miembros del Consejo de Administración de Actur. Asimismo, Allen de Jesús Sangines-Krause, Jerónimo Bremer Villaseñor y Juan Cristóbal Bremer Villaseñor asesoran, de manera no exclusiva a Actur a través de BK Partners. BK Partners, en su papel de asesor de Actur no toma las decisiones relativas a la administración de dicha sociedad, sino que estas decisiones son tomadas por el consejo de administración de Actur el cual está controlado por Rasa Land Investors, PLC, sociedad en cuyo capital participan varios inversionistas según se detalla en la sección "Estructura organizacional, administradores y accionistas" siguiente.

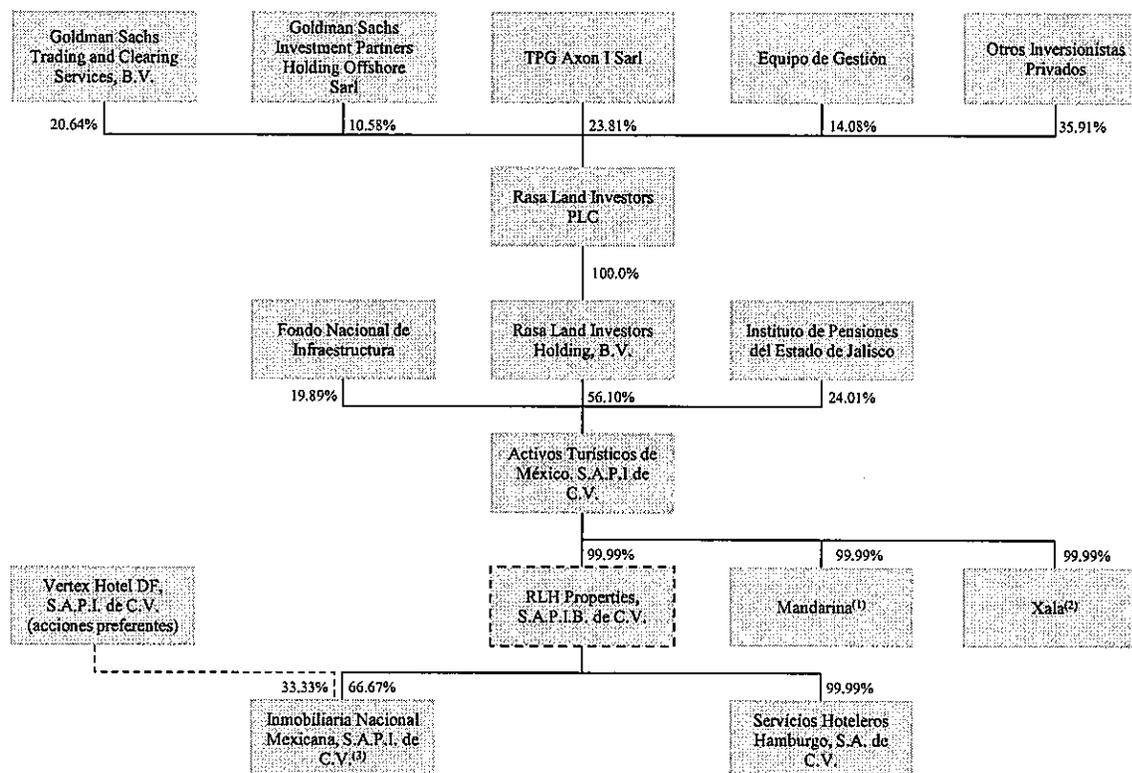
A la fecha del presente Prospecto, ciertos directivos y consejeros de la Emisora participan en el capital social de Rasa Land Investors, PLC, accionista indirecta de la Emisora, por lo que tienen una participación indirecta en la Emisora de 7.9%. En caso de liquidarse la Oferta Pública, la participación indirecta antes mencionada sería, aproximadamente del 4.0% considerando la aportación de Actur de \$87,400,000 al momento en la Oferta Pública y una colocación de hasta \$791,400,000. La participación indirecta de Rasa Land Investors, PLC en la Emisora aumentaría a 4.7% una vez que se cumplan las condiciones a las que está sujeto el Contrato OOM y consecuentemente se aporte el terreno y se reconozca la inversión remanente de hasta EUA\$10 millones por parte de Actur.

A la fecha, no hay otros administradores o directivos relevantes de la Emisora que participen directa o indirectamente en su capital social, salvo por el equipo de gestión de la Emisora. Asimismo, ningún consejero, directivo o miembro de los comités de la Emisora controlan a Actur.

Cabe mencionar que, conforme a la LGSM, un accionista que vote en una transacción comercial en la que sus intereses estén en conflicto con aquellos de la Emisora, deberá abstenerse de cualquier deliberación sobre el asunto correspondiente. La violación de dicha obligación por parte de cualquier accionista podrá tener como consecuencia que el accionista sea responsable de los daños, pero únicamente si la operación no habría sido aprobada sin el voto de este accionista. Asimismo, de conformidad con los estatutos sociales de la Emisora, los miembros del Consejo de Administración estarán obligados a abstenerse expresamente de participar en la deliberación y votación de cualquier asunto que implique para ellos un conflicto de interés.

### Estructura Organizacional, administradores y accionistas

A continuación se presenta una gráfica con la estructura corporativa actual de la Emisora, previo a la liquidación de la Oferta Pública, describiendo la tenencia accionaria de sus accionistas:



(1) Dueña de alrededor de 265 hectáreas en Riviera Nayarit, Nayarit a través de un fideicomiso.  
 (2) Dueña de alrededor de 1,268 hectáreas en Costalegre, Jalisco a través de las siguientes compañías: Paraland S. de R.L. de C.V., Chalalegre, S. de R.L. de C.V. y Chala Mar. S. de R.L. de C.V.  
 (3) Las acciones de Inalmex, así como el inmueble del Four Seasons, se encuentran aportados a un fideicomiso de garantía con HSBC.  
 Fuente: La Compañía

### Administradores

Nuestro Consejo de Administración es responsable de la administración de nuestro negocio, incluyendo la determinación de nuestras principales políticas. Los miembros del Consejo de Administración son electos, como regla general, por nuestros accionistas en su asamblea general ordinaria anual. Cualquier accionista o grupo de accionistas que sea titular de cuando menos cada 10% o más de nuestro capital social, tiene derecho de designar a un miembro. Nuestro Consejo de Administración se reúne por lo menos una vez cada tres meses. Por lo menos 1 de los miembros del Consejo de Administración debe ser independiente, aunque la Emisora ha designado a la fecha a 2 miembros independientes. Nuestros estatutos establecen que los accionistas podrán designar a un consejero suplente para ocupar el cargo en sustitución de un consejero propietario, si dicho consejero no puede asistir a una sesión del Consejo de Administración. Los consejeros suplentes de nuestros consejeros independientes, también deberán tener ese carácter (aunque a la fecha no se han designado suplentes para los consejeros independientes). El número máximo de consejeros es de 17 y el número máximo de consejeros independientes es de 7. A la fecha nuestro Consejo de Administración está integrado por 5 miembros propietarios y sus respectivos suplentes (salvo para el caso de los independientes), de los cuales 2 son independientes.

El 26 de octubre de 2015 se nombraron a los miembros de nuestro Consejo de Administración por un plazo indefinido. La siguiente tabla muestra a los miembros actuales de nuestro Consejo de Administración:

Nombre	Puesto	Año de Designación	Edad
Allen de Jesús Sangines Krause . . . . .	Consejero/Presidente	2015	56
Jerónimo Bremer Villaseñor . . . . .	Consejero	2015	39
Juan Cristóbal Bremer Villaseñor . . . . .	Consejero	2015	41
Jorge Santiago Landa* . . . . .	Consejero	2015	55

Eugenio Garza y Garza* .....	Consejero	2015	43
Francis Phillippe Valery Muñils .....	Consejero Suplente	2015	39
Diego Laresgoiti Matute .....	Consejero Suplente	2015	31
Alejandro Hernández Delgado .....	Consejero Suplente	2015	55
Manuel Reyes Retana Tello** .....	Secretario no miembro	2015	46

\* Consejero independiente.

\*\* No miembro de nuestro Consejo de Administración.

Hasta donde es de nuestro conocimiento ninguna persona ejerce control, influencia significativa o poder de mando (según dichos conceptos se definen en la LMV) en RLH Properties y hasta donde es de nuestro conocimiento, no existen acuerdos de voto al respecto, ni siquiera entre Goldman Sachs Trading and Clearing Services, B.V. y Goldman Sachs Investment Partners Holding Offshore, Sarl. Asimismo, hasta donde es de nuestro conocimiento, ninguno de nuestros consejeros y directivos es dueño directamente de más del 1% de las acciones representativas de nuestro capital social, en el entendido que, indirectamente, el equipo de gestión de la Emisora participa en un 7.9% del capital social de la Emisora (participación que se reduciría al 4.4% una vez liquidada la Oferta Pública considerando una oferta por hasta \$704 millones, así como la aportación del terreno materia del Contrato OOM.). De igual forma, salvo por Jerónimo Bremer Villaseñor y Juan Cristóbal Bremer Villaseñor que son hermanos, no existe parentesco entre nuestros consejeros.

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

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

A continuación se describe información biográfica de cada uno de los miembros del Consejo de Administración:

*Allen de Jesús Sanginés-Krause*

El Sr. Sanginés-Krause se desempeñará como parte del equipo de administración de la Emisora. Cuenta con más de 25 años de experiencia en la banca de inversión alrededor del mundo, mucha de ella en Goldman Sachs ("GS"). En GS fue Director de la oficina de México, Director de Operaciones para toda Latinoamérica, Director de Mercados Emergentes para la División de Banca de Inversión, Director de la oficina de Rusia, Director del Grupo de Industriales de Europa, y Director de la oficina de España. El Sr. Sanginés-Krause finalizó su carrera en GS como uno de los siete miembros del "Firmwide Commitments Committee" responsable de autorizar todos los compromisos de capital llevados a cabo por la firma y de monitorear riesgos comerciales y de reputación. Actualmente es Presidente del Consejo de Administración de Millicom International Cellular S.A. (una compañía de telecomunicaciones con un enfoque en mercados emergentes), es miembro del Consejo de Administración de AB Investment Kinnevik (compañía que cotiza en Suecia) y Presidente del Consejo de Administración de "RLD" (el primer fondo establecido por BK Partners enfocado en bienes raíces y desarrollo de la tierra en México, empresa afiliada de la Emisora). También es Presidente del Consejo de la Escuela de Artes y Ciencias en la Universidad de Harvard, miembro del Consejo de Campañas de los Palacios Reales Históricos en el Reino Unido y miembro del Instituto Real de Asuntos Internacionales. El Sr. Sanginés-Krause se graduó Summa Cum Laude con licenciatura en economía del Instituto Tecnológico Autónomo de México. También obtuvo un doctorado en economía de la Universidad de Harvard donde fue un becario Fulbright.

*Jerónimo Bremer Villaseñor*

El Sr. Jerónimo Bremer se desempeñará como parte del equipo de administración de la Emisora. Jerónimo Bremer tiene más de 10 años de experiencia, principalmente adquirida en Goldman Sachs donde fue Vicepresidente en el Principals Strategies Group de la firma, un grupo dedicado a invertir el capital propio del banco. Mientras estuvo en GS, el Sr. Bremer fue directamente responsable de inversiones con valor de EUA\$300 millones en Europa, principalmente en Alemania, Francia y España. Este portafolio se enfocó principalmente en los sectores de



energía, químicos, automovilísticos, aerolíneas, bancos y ventas al menudeo. También estuvo altamente involucrado en "RLD" donde fue responsable del proceso de investigación e inversión, recaudación de fondos y relación con los inversionistas. Jerónimo Bremer es licenciado en Administración de Negocios tanto de la Universidad de Colonia en Alemania como de la ICADE Universidad Pontificia Comillas en España.

*Juan Cristóbal Bremer Villaseñor*

El Sr. Juan Bremer se desempeñará como parte del equipo de administración de la Emisora. Juan Bremer tiene más de 10 años de experiencia en adquisición de tierras y desarrollo de bienes raíces, principalmente como fundador y director general de "Zen Arquitectura" (2001), empresa enfocada al desarrollo de proyectos de bienes raíces residenciales en la Ciudad de México. Juan Bremer es actualmente Director General de "RLD". En el 2004, como co-fundador de "Vibre Construcciones y Desarrollos", incrementó su experiencia en bienes raíces y construcción ya que dicha compañía invirtió en varios proyectos de desarrollo de bienes raíces con frente de playa en el área de Puerto Vallarta/Punta Mita. Juan Bremer es licenciado en Comunicaciones de Marketing por la Universidad Westdeutsche Akademie für Kommunikation de Colonia, Alemania, de donde se graduó en 1997. También cursó en Oberschule y obtuvo el grado Abitur en 1994.

*Jorge Santiago Landa*

Jorge Santiago Landa es Licenciado en Administración por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) titulado con Mención Honorífica, donde también obtuvo la Maestría en Administración con especialidad en finanzas. Trabajó en Banco Nacional de México, S.N.C como Director de Finanzas de Promociones Turísticas Banamex, donde participó en el desarrollo de 14 hoteles de las cadenas Intercontinental y Radisson (1985-1991); fue Director General del área inmobiliaria de Grupo GUTSA, Director General del proyecto WTC Ciudad de México y Vicepresidente Ejecutivo del mismo grupo (1996-2002). Posteriormente formó la empresa SIVA (Servicios Inmobiliarios con Valor Agregado, S.A de C.V.) desde donde ha participado como desarrollador inmobiliario en diversos proyectos residenciales, comerciales, de oficinas y turísticos. Entre sus principales clientes están Grupo CIE, S.A de C.V. (Hipódromo de las Américas), Grupo México, S.A.B. de C.V. y G. ACCIÓN (hoy PROLOGIS), donde encabezó proyectos comerciales y residenciales. Ha sido Vicepresidente de la ADI (Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios) y miembro de la ICSC (International Council of Shopping Centers), donde ha dado diversas conferencias. Asimismo, es maestro de Posgrado del ITAM.

*Eugenio Garza y Garza*

Eugenio al día de hoy funge como director general de Servicios Corporativos Javer, S.A.P.I de C.V. ("Javer"), la principal compañía privada desarrolladora de vivienda en el país. Eugenio trabaja en Javer desde el 2012 cuando se unió como director de finanzas donde realizó i) una reestructura corporativa del grupo al separar su división industrial de la de vivienda, ii) cerró varios financiamiento y refinanciamiento de la compañía mejorando su estructura de capital, y iii) cerró la venta del 60% de la compañía a un fondo de capital de riesgo. Antes de llegar a Javer, Eugenio trabajó como director de la división de banca de inversión de México en Merrill Lynch Pierce, Fenner, & Smith y anteriormente como vicepresidente en la división de banca de inversión de Goldman Sachs & Co. Durante su trayectoria como banquero de inversión, Eugenio lideró varios procesos de emisión de capitales, emisiones de deuda, adquisiciones y ventas de compañías, reestructuras financieras, entre otras transacciones de gran magnitud. Al día de hoy es miembro del consejo de exalumnos de la escuela de negocios de Stanford y miembro independiente del comité de inversiones de Afore Invercap. Eugenio es ingeniero químico con especialidad en administración del Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey y maestro por la escuela de negocios Stanford.

*Francis Phillippe Valery Muûls*

Francis Muûls se desempeñará como parte del equipo de administración de la Emisora. Francis Muûls tiene más de 15 años de experiencia en la industria hotelera desde una perspectiva financiera incluyendo, inversiones, desinversiones financiamientos estructurados, fusiones, adquisiciones así como supervisión de operadores hoteleros y desarrollo de hoteles. Antes de unirse a BK Partners, Francis trabajó como Vicepresidente de Adquisiciones y Desarrollos en Meridia Capital, una firma española de gestión de capital de riesgo basada en Barcelona especializada en inversión en hoteles y bienes raíces premium con un enfoque en México, Sudamérica y Europa. En

dicha empresa fue responsable de suministrar, analizar y ejecutar todas las inversiones que terminaron sumándose en más de EUA\$600 millones. Durante su tiempo en Meridia Capital, lideró entre otros el desarrollo de un proyecto de usos mixtos en París que fue objeto de la creación de un caso de negocio por parte de Harvard Business School. También fue responsable del manejo del portafolio de inversiones. Comenzó su carrera en la industria hotelera en el equipo de finanzas corporativas de Occidental Hotels & Resorts, convirtiéndose finalmente en gerente de desarrollo en el área de Finanzas Corporativas. En Occidental Hotels & Resorts estuvo involucrado en el financiamiento y las adquisiciones de cerca de EUA\$2 mil millones. Francis tiene una licenciatura en Dirección y Administración de Empresas de la European Business School.

#### *Diego Laresgoiti Matute*

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

#### *Alejandro Hernández Delgado*

Alejandro es Licenciado en Economía por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM), y Licenciado en Matemáticas Aplicadas también por el ITAM. Obtuvo además los grados de Maestro en Economía y Doctor en Economía en la Universidad de Rochester (Estados Unidos). Su tesis doctoral, *Dynamic Equilibria: Uncertainty and Borrowing Constraints*, fue premiada por la Alfred P. Sloan Foundation. A partir del 1° de julio de 2010 fue nombrado Vicerrector del ITAM, anteriormente fungía como Director General de la División Académica de Economía, Derecho y Ciencias Sociales del propio Instituto. Ha sido profesor de Economía en la Universidad de Wisconsin (Estados Unidos) y Profesor Visitante en la Universidad Católica de Lovaina (Bélgica). De 1999 a 2003 fue Presidente del Capítulo Latinoamericano de la Econometric Society. También ha sido miembro del Comité Ejecutivo de la Latin American and Caribbean Economic Association es integrante de la Comisión Evaluadora del Sistema Nacional de Investigadores y del Comité de Evaluación para las Ciencias Sociales del CONACYT. Ha publicado artículos científicos en las principales revistas especializadas, como son el *American Economic Review* y el *Journal of Economic Theory*. Ha impartido conferencias en diversas universidades y centros de investigación de Norteamérica, Sudamérica y Europa. Actualmente participa en los Consejos de Administración de: Industrias Peñoles, Grupo Nacional Provincial, Mercado Mexicano de Derivados (MexDer) y Activos Turísticos de México, S.A.P.I. de C.V.

#### *Manuel Reyes Retana*

Manuel Reyes Retana se desempeñará como Director Jurídico de la Emisora. Tiene más de 20 años de experiencia en el ramo jurídico. Manuel se unió al equipo de Actur como asesor en agosto del 2014 y funge desde entonces como director jurídico del grupo haciéndose cargo de todos los temas de índole legal. Desde el 2007 es socio del despacho jurídico Castro Reyes Retana Abogados, S.C. enfocado en consultoría jurídica en materia penal y administrativa. Trabajó alrededor de 12 años como asociado en Zinser, Esponda y Gómez Mont, S.C. que es un despacho jurídico de litigio penal líder en México. Manuel es miembro de la Asociación Nacional de Abogados de Empresa, Colegio de Abogados, S.C. (ANADE) y de la Barra Mexicana de Abogados, S.C., (BMA). Manuel tiene una licenciatura en derecho de la Universidad Iberoamericana.

#### **Facultades del Consejo de Administración**

Nuestros estatutos establecen que las sesiones de nuestro consejo de administración serán válidamente convocadas y celebradas si la mayoría de los miembros se encuentran presentes. Los acuerdos adoptados en dichas sesiones serán válidos si se aprueban por una mayoría de los miembros del consejo de administración presentes en la

sesión de que se trate, sin conflicto de intereses respecto de los asuntos que se traten. El presidente del Consejo de Administración tiene voto de calidad en caso de empate.

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

### **Compensaciones**

La compensación a nuestros Consejeros y miembros de los Comités se determina por los accionistas. El 26 de octubre de 2015, mediante asamblea general extraordinaria de accionistas, se acordó que los miembros independientes del Consejo de Administración de la Emisora recibieran una contraprestación anual de EUA\$15,000 por el desempeño de sus labores como consejeros independientes. Asimismo, los miembros independientes del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias recibirán una contraprestación anual de EUA\$10,000.

### **Comités del Consejo de Administración**

Nuestro Consejo de Administración se auxilia por el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias.

#### ***Comité de Auditoría y Prácticas Societarias***

Contamos con un Comité de Auditoría y Prácticas Societarias integrados por 3 miembros de los cuales 2 serán independientes y será presidida por uno de dichos miembros independientes.

El 26 de octubre de 2015, mediante asamblea general extraordinaria de la Emisora, se nombraron a los señores Allen de Jesús Sangines Krause, Eugenio Garza y Garza y Jorge Santiago Landa como miembros del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias. El señor Allen de Jesús Sangines Krause es experto financiero y el presidente del Comité será Eugenio Garza y Garza.

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

- a. Solicitar la opinión de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones o cuando conforme a la LMV o disposiciones de carácter general se requiera.
- b. Convocar a asambleas de accionistas y hacer que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estimen pertinentes.
- c. Apoyar al Consejo de Administración en la elaboración de los informes relativos a (i) la explicación de las principales políticas y criterios contables y de información seguidos en la preparación de la información financiera de la Emisora y (ii) las operaciones y actividades en las que el Consejo de Administración intervenga conforme a la LMV.
- d. Las demás que establezca la LMV, acordes con las funciones que el presente ordenamiento legal le asigna.

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

Asimismo, el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias verificará el cumplimiento de las condiciones suspensivas a las que está sujeto el Contrato OOM.

#### ***Comité Ejecutivo***

Contamos con un Comité Ejecutivo encargado de implementar y darle seguimiento a (i) las decisiones adoptadas por el Consejo de Administración de la Emisora y (ii) los asuntos operativos de la Emisora, mismo que le responde al Consejo de Administración.

El 26 de octubre de 2015, mediante asamblea general extraordinaria de la Emisora, se nombraron a los señores Allen de Jesús Sangines Krause Jerónimo Bremer Villaseñor y Juan Cristóbal Bremer Villaseñor como miembros del Comité Ejecutivo, siendo el presidente del mismo Juan Cristóbal Bremer Villaseñor.

A continuación se describe información sobre la experiencia de los directivos relevantes de la Emisora, en el entendido que ya se describió la experiencia de los demás directivos relevantes en la sección “Administración – Estructura organizacional, administradores y accionistas – Administradores”:

*Vicente Madrid, Asesor de Desarrollo del One & Only Mandarin*

Vicente Madrid actuará como asesor de desarrollo del One & Only Mandarin a través de su empresa llamada VMG Proyectos, S.A. de C.V. Vicente tiene más de 33 años de experiencia en diseño y construcción de grandes proyectos incluyendo hoteles importantes. Trabaja con Actur desde el 2014 a través de su compañía llamada VMG Proyectos, S.A. de C.V. como administrador de proyecto en la renovación del Four Seasons de la Ciudad de México. Adicionalmente, Vicente se ha involucrado como administrador de proyecto del One & Only Mandarin y los desarrollos turísticos de Xala y Mandarin. Desde el año 2000 y por un periodo de 12 años, Vicente se desempeñó como director general de su propia empresa llamada Design Build Management, S. de R.L. de C.V. enfocada en la construcción y manejo de proyectos con EUA\$500M en valor agregado. Antes trabajó en compañías dedicadas a la construcción como ICA y Bufete Industrial en México y Estados Unidos. Vicente es ingeniero civil por la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM).

*León Rodríguez González Guerra / Asociado Senior de la Emisora*

León Rodríguez se desempeñará como parte del equipo de administración de la Emisora. Tiene más de 5 años en el sector financiero. León se unió a BK Partners en agosto de 2012 y es responsable de analizar propuestas de inversión de capital privado incluyendo la valuación, análisis de mercado, estrategias de diversificación así como el monitoreo y el reporte de las inversiones de Actur. Antes de unirse a BK Partners, trabajó como Analista de Inversiones en Mira Companies, una firma de capital privado de bienes raíces afiliada de Black Creek Group con más de EUA\$500 millones en bienes de inversores institucionales. En esa posición, analizó y participó en la negociación y cierre de adquisiciones de bienes raíces por un capital total de más de EUA\$130 millones. Adicionalmente, realizó evaluación financiera, estudios de mercado y auditorías para bienes raíces con valor de más de EUA\$500 millones. También trabajó en HSBC en la división de banca corporativa realizando análisis financiero y aplicaciones de crédito para compañías multinacionales e instituciones financieras. León tiene una licenciatura en administración con especialización en finanzas del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM).

*Miguel Nieves, Contralor*

Miguel Nieves se desempeñará en el puesto de Contralor financiero de la Emisora y será parte del equipo de Actur que prestará servicios a RLH. Miguel cuenta con más de 18 años de experiencia como Contador público. Miguel Nieves ingresó a Actur en Enero 2011 y desde entonces es responsable de la emisión de información financiera de las subsidiarias del grupo a nivel consolidado, adicionalmente está a cargo de la supervisión de temas de tesorería corporativa, seguimiento del control presupuestal y atención de las auditorías financieras y fiscales a las cuales está sujeto Actur y sus subsidiarias. Miguel desarrolló parte de su experiencia profesional dentro de una de las 4 firmas más importantes de auditoría, “PricewaterhouseCoopers S.C.”, donde estuvo a cargo de las auditorías financieras de diversos corporativos nacionales y multinacionales tanto públicos como privados. También participó en revisiones especiales para reportar a compañías europeas. Miguel es egresado de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM) de la carrera de Licenciatura en Contaduría.

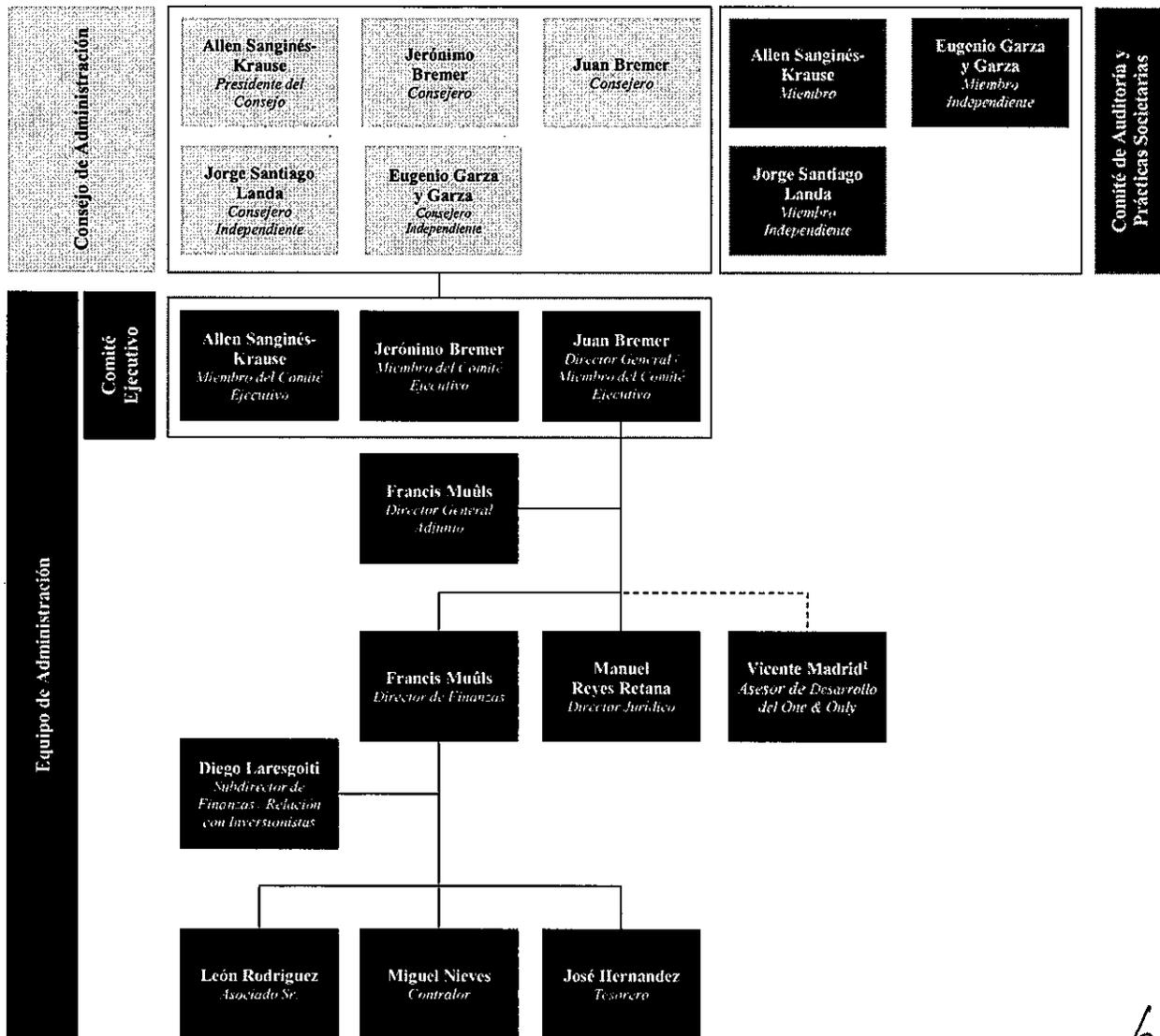
*José Hernández, Tesorero*

José Hernández se desempeñará como tesorero de la Emisora y será parte del equipo de Actur que prestará servicios a RLH. José cuenta con más de 10 años de experiencia como tesorero y forma parte del equipo de Actur

desde 2009 como tesorero donde es responsable de la revisión, programación y autorización de todos los pagos realizados dentro de la empresa. Parte de su carrera se desarrolló en Salles-Sáinz Grant Thornton S.C., con las responsabilidades de revisión de la situación contable-fiscal de las compañías, y planeación financiera y fiscal adecuada al tipo de empresa en forma de programas de auditoría. José Hernández cuenta con una licenciatura en Contaduría Pública de la Universidad de Guadalajara.

La Emisora no cuenta con un código de conducta aplicable a su Consejo de Administración y directivos relevantes.

A continuación se presenta una gráfica con la estructura organizacional de la Emisora:



1 - Los servicios de Vicente Madrid como asesor externo a través de su compañía llamada VMG Proyectos computarán como parte del presupuesto de desarrollo del One & Only Mandarin.

## Contraprestaciones

Durante el último ejercicio, los miembros del Consejo de Administración, directivos relevantes y personas relacionadas de la Emisora y de sus subsidiarias no recibieron contraprestaciones por parte de la Emisora.

Las cantidades totales que representan en conjunto las prestaciones de cualquier naturaleza que recibieron de la Emisora y sus subsidiarias durante el último ejercicio los consejeros actuales, directivos relevantes actuales y personas relacionadas se encuentran descritas en los Estados Financieros Consolidados Auditados y las notas a los mismos.

Los miembros del Comité Ejecutivo y demás directivos relevantes de la Emisora recibirán las siguientes contraprestaciones, quedando la repartición de dichas contraprestaciones a discreción del Comité Ejecutivo:

### 1. Compensación Anual y Gastos Recurrentes de la Emisora:

La Compensación Anual a ser repartida, en concepto de sueldo y bono anual, entre todos los miembros del Comité Ejecutivo y los señores Francis Phillippe Valery Muñils, Manuel Reyes Retana, Diego Laresgoiti Matute y León Rodríguez González Guerra (estas cuatro personas referidas en lo sucesivo como “Directores”), así como los gastos recurrentes (que se definen a continuación) de la Emisora estarán limitados a la suma de: (i) 1.5% del capital invertido el cual equivale a la suma de (a) el número total de acciones representativas de capital social de la Emisora antes de la Oferta Pública, es decir 40,875,901 acciones, multiplicadas por el precio de colocación por acción en la Oferta Pública, más (b) cualquier aportación de capital social que la Emisora obtenga a través de la Oferta Pública y colocaciones subsecuentes y que se haya invertido menos, (c) cualquier distribución de recursos a los accionistas de la Emisora que provenga exclusivamente de la venta de un activo más (ii) 0.75% de (a) cualquier aportación al capital social que la Emisora obtenga a través de la Oferta Pública y colocaciones subsecuentes y que no se haya invertido menos (b) cualquier distribución de capital que la Emisora realice en favor de algún accionista, realizada a partir de los recursos que éstos hayan aportado por motivo de la Oferta Pública y subsecuentes colocaciones de acciones representativas del capital social de la Emisora y que no se hayan invertido, calculado de forma diaria para cada uno de los periodos.

Los Gastos Recurrentes de la Emisora incluirán, de manera exhaustiva y limitativa, los siguientes costos y gastos:

- i. Gastos de oficina de la Emisora.
- ii. Gastos de contabilidad de la Emisora.
- iii. Gastos de personal de la Emisora no contemplados en la Compensación Anual de los Directores.

Asimismo, para efectos de aclaración, la Compensación Anual y Gastos Recurrentes descritos en el párrafo anterior excluyen los siguientes costos y gastos, incluyendo, sin limitar:

- i. Compensaciones de los miembros independientes del Consejo de Administración y del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de la Emisora.
- ii. Remuneración de los miembros patrimoniales del Consejo de Administración, en su caso.
- iii. Gastos de auditoría de la Emisora y sus filiales.
- iv. Honorarios y gastos de asesores legales y fiscales de la Emisora.
- v. Honorarios y gastos de valuadores.
- vi. Gastos por finiquitos y terminaciones laborales.

En cada año calendario, una vez pagados los sueldos de los Directores y Gastos Recurrentes, el Comité Ejecutivo calculará el monto remanente (el “Monto Remanente”) conforme al límite descrito en el primer párrafo de esta sección, mismo que será utilizado discrecionalmente por el Comité Ejecutivo para el pago del bono anual para cada uno de los Directores y miembros del Comité Ejecutivo. El Comité de Auditoría y Prácticas Societarias revisará el cálculo del Monto Remanente.

A la fecha del presente Prospecto, las contraprestaciones de (a) Vicente Madrid, como asesor del desarrollo One & Only Mandarin y los miembros de su equipo parte de VMG Proyectos, S.A. de C.V., y así como (b) los demás consultores del desarrollo One & Only Mandarin, no computan para efectos de los límites descritos en el presente numeral 1. Estos honorarios y gastos están siendo cubiertos por Actur y se considerarán como parte de la inversión total del proyecto One & Only Mandarin y, por tanto, como parte de la inversión de Actur en la Emisora que se capitalizarán al momento de la enajenación del terreno materia del Contrato OOM. Una vez realizada la enajenación del terreno materia del Contrato OOM, esos gastos se cubrirán por la Emisora como parte de la inversión total del proyecto One & Only Mandarin.

## 2. Plan de Incentivos de Largo Plazo:

Los miembros del Comité Ejecutivo y Directores de la Emisora (en lo sucesivo, los "Beneficiarios") gozarán de un plan de incentivos de largo plazo (en lo sucesivo, el "Plan de Incentivo a Largo Plazo") equivalente a 20% del total de las Utilidades Distribuidas de la Emisora. Para efectos del presente párrafo, el término "Utilidades Distribuidas" significa el total de los flujos distribuidos a los accionistas de la Emisora menos el monto total de su inversión. Dicho Plan de Incentivos de Largo Plazo estará sujeto a que los accionistas de la Emisora hayan recibido, a través de distribuciones, un monto equivalente al monto total invertido (en lo sucesivo, la "Distribución Inicial") más distribuciones adicionales de tal forma que su retorno de capital sea de, al menos, un 8% anualmente compuesto en Dólares (en lo sucesivo, el "Retorno Mínimo"). El Retorno Mínimo se calculará a partir del momento en que los fondos recaudados mediante la Oferta Pública se inviertan en alguno de los usos autorizados por la Emisora. El Comité Ejecutivo decidirá en todo momento la manera en la que se repartirá el importe total del Plan de Incentivo a Largo Plazo entre los Beneficiarios, asignando a cada uno de los Beneficiarios una porción de éste. A efectos de incentivar la permanencia de los Beneficiarios como empleados o asesores de la Emisora, cada uno de los Beneficiarios tendrá derecho a recibir su parte proporcional del Plan de Incentivo a Largo Plazo a razón con base en un programa (en lo sucesivo, el "Programa de Vesting") el cual será establecido por el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de la Emisora. En caso de salida voluntaria de un Beneficiario antes de haber devengado la totalidad de su derecho al del Plan de Incentivo a Largo Plazo, la parte del Plan de Incentivo a Largo Plazo que no haya devengado ese Beneficiario se distribuirá por el Comité Ejecutivo entre los Beneficiarios o futuros beneficiarios. El Beneficiario que deje de prestar sus servicios de forma voluntaria a la Emisora cobrará su parte proporcional y devengada del Plan de Incentivo a Largo Plazo cuando los demás Beneficiarios lo cobren. El Plan de Incentivo de Largo Plazo será distribuido según la siguiente cascada de pagos (en lo sucesivo, la "Cascada de Pagos") y será pagado en efectivo o bien en acciones representativas del capital social de la Emisora si se fuera a calcular el Plan de Incentivo de Largo Plazo en base a NAV, según se describe más adelante:

Primero.- Distribución Inicial. El 100% de los flujos será distribuido a los accionistas de la Emisora hasta que el monto acumulado distribuido a éstos sea igual al monto total invertido.

Segundo.- Distribuciones del Retorno Mínimo. El 100% de los flujos será distribuido a los accionistas de la Emisora hasta que el monto acumulado distribuido a éstos sea suficiente para proporcionar a los accionistas de la Emisora una tasa interna de retorno anual compuesto del 8% en Dólares, sobre el monto total invertido.

Tercero.- Distribución de Recuperación. Una vez pagadas las cantidades descritas en los puntos Primero y Segundo anteriores, los flujos remanentes se distribuirán 50% para los accionistas de la Emisora y 50% para los Beneficiarios, únicamente hasta que el total de las Utilidades Distribuidas haya alcanzado la siguiente proporción, 20% para los Beneficiarios y 80% para los accionistas de la Emisora.

Cuarto.- Remanente. Los flujos remanentes serán distribuidos de la siguiente forma: 80% para los accionistas de la Emisora y 20% para los Beneficiarios.

En ningún caso, los Beneficiarios recibirán más del 20% del total de las Utilidades Distribuidas. Asimismo, los Beneficiarios cobrarán el Plan de Incentivos de Largo Plazo a partir de la fecha en la que la Emisora haya alcanzado el Retorno Mínimo.

En caso de cumplirse el séptimo aniversario de la fecha de liquidación de la Oferta Pública y en caso de que la asamblea de accionistas de la Emisora haya decidido no vender los activos de la Emisora, el Plan de Incentivos de Largo Plazo se calculará y se pagará en acciones considerando los flujos procedentes de las distribuciones de capital

intermedios realizadas a esa fecha y considerando, según la cascada de pagos señalada anteriormente, lo que los Beneficiarios hubieran cobrado como Plan de Incentivo de Largo Plazo si los activos de la Emisora no vendidos a esa fecha, por decisión de la asamblea, se hubieran vendido a su NAV más reciente menos los costos de venta generados. El porcentaje sobre NAV por concepto de costos de venta a restarse del NAV en este cálculo dependerá del monto de NAV y variará de la siguiente manera:

1. 1.0% hasta llegar a EUA\$100 millones de NAV;
2. 0.75% de EUA\$100 millones a EUA\$200 millones de NAV; y
3. 0.5% por el NAV en exceso de los EUA\$200 millones.

Bajo este escenario el pago del Plan de Incentivo de Largo Plazo se realizaría a través de la emisión de nuevas acciones representativas del capital social de la Emisora a favor de los Beneficiarios. El número de acciones que se emitirían sería equivalente al resultado de dividir: (i) el importe total del Plan de Incentivo a Largo Plazo según se derivaría del párrafo anterior, entre (ii) el NAV por Acción, siendo el NAV por acción equivalente al NAV más reciente de los activos de la Emisora dividido entre el número de acciones emitidas hasta la fecha.

En caso de ofertas públicas subsecuentes de acciones representativas del capital social de la Emisora, el Plan de Incentivos de Largo Plazo se calculará utilizando el mismo mecanismo aquí descrito. En virtud de lo anterior, y a manera de ejemplo, si se realizan ofertas subsecuentes de acciones representativas del capital social de la Emisora dentro de un plazo de un año a partir de la fecha de liquidación de la Oferta Pública, los Beneficiarios cobrarían el Plan de Incentivos de Largo Plazo hasta que los accionistas cobren la Distribución Inicial más el Retorno Mínimo. Para efectos del Retorno Mínimo que se utilice para el cálculo del Plan de Incentivos de Largo Plazo, se considerará el total de efectivo devuelto a los accionistas de la Emisora.

Para efectos del cálculo de la compensación anual y del Plan de Incentivo de Largo Plazo se considerará que los fondos de la Oferta Pública computarán como capital invertido a razón de un doceavo de estos fondos por mes en los siguientes 12 meses a la enajenación del terreno materia del Contrato OOM o desde el momento en el que la Emisora decida invertir los recursos de la Oferta Pública en usos alternos autorizados. Asimismo, se considerarán estos mismos desembolsos en tiempo a efectos del cálculo del Plan de Incentivo de Largo Plazo descrito en el presente numeral 2.

El Comité de Auditoría y Prácticas Societarias será el órgano encargado de revisar el cálculo del Plan de Incentivos de Largo Plazo.

### 3. Compensación por finiquito y terminación de relación laboral:

En caso de terminación anticipada sin causa de la relación laboral o profesional entre la Emisora y cualquiera de los miembros del Comité Ejecutivo, éstos tendrán derecho a recibir, en lo individual, una indemnización en efectivo equivalente a 4 años de su parte de compensación anual descrita en el numeral 1 anterior incluyendo el componente fijo de su remuneración más el bono anual, más la liquidación en acciones por la parte proporcional de la compensación por el Plan de Incentivos de Largo Plazo descrita en el numeral 2, según la porción que le corresponda con base en lo que le haya asignado el Comité Ejecutivo y considerando para estos efectos el 100% del Programa de Vesting. El cálculo de la liquidación en acciones de la parte proporcional del Plan de Incentivos de Largo Plazo que le corresponda a los miembros del Comité Ejecutivo se haría de la misma forma que se prevé en el numeral 2 en caso de liquidación del Plan de Incentivo de Largo Plazo en el séptimo año desde la fecha de liquidación de la Oferta Pública en caso de que la asamblea haya decidido no vender los activos de la Emisora, aplicando la parte proporcional del Plan de Incentivo de Largo Plazo que le corresponda al miembro del Comité Ejecutivo en cuestión.

Salvo por las contraprestaciones descritas anteriormente, la Emisora no cuenta con otros planes de pensión, retiro o similares para consejeros, directivos relevantes y personas relacionadas. Asimismo, ninguno de los miembros del Consejo de Administración de la Emisora, de los Comités de la Emisora o los directivos relevantes de la Emisora recibirá contraprestación alguna por la liquidación de la Oferta Pública o por la posible aportación del terreno materia del Contrato OOM.

### Principales accionistas

La siguiente tabla contiene información relativa a la tenencia de acciones representativas de nuestro capital social al 30 de junio de 2015 (1) antes de la consumación de la Oferta Pública, y (2) ajustada para reflejar las Acciones suscritas y pagadas en la Oferta Pública, en ambos casos, respecto de los accionistas que se indican a continuación:

Accionista	Estructura de capital despues de la Oferta Pública					
	Antes de la Oferta Pública			Despues de la Oferta Pública		
	Serie "A"	Serie "B"	%	Serie "A"	Serie "B"	%
Activos Turísticos de Mexico, S.A.P.I. de C.V.	40,875,900		100.00%	40,875,900		57.86%
Chala Mar, S. de R.L. de C.V.	1	-	0.00%	1		0.00%
Publico Inversionista				29,768,977		42.14%
<b>Total</b>	<b>40,875,901</b>	<b>-</b>	<b>100.00%</b>	<b>70,644,878</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>

Esta estructura de capital contempla únicamente el capital social efectivamente suscrito y pagado después de la Oferta pública.

Activos Turísticos de México, S.A.P.I. de C.V., accionista controladora de la Emisora, es una sociedad holding quien a través de sus subsidiarias desarrolla proyectos inmobiliarios, turísticos y hoteleros en las ciudades de Jalisco, Nayarit y Distrito Federal.

Chala Mar, S. de R.L. de C.V. es una sociedad dedicada principalmente al desarrollo del proyecto turístico denominado "Chalacatepec", ubicado en el Municipio de Tomatlán, Estado de Jalisco.

A la fecha no hay compromisos que impliquen el cambio de control de la Emisora.

Hasta donde es del conocimiento de la Emisora y con base en la información anterior, ninguna persona ejerce control, influencia significativa o poder de mando (según dichos conceptos se definen en la LMV) en RLH, salvo por Activos Turísticos de México, S.A.P.I. de C.V.

Con anterioridad a la Oferta Pública a que se refiere este Prospecto, los accionistas de la Emisora alcanzaron un acuerdo con un grupo de inversionistas independientes de la Emisora y de sus accionistas, afiliadas y subsidiarias, conforme al cual dicho grupo se comprometió a aportar al capital social de la Sociedad una cantidad de \$136,000,000 como parte de la Oferta Pública, que, dándole efecto a la colocación de las Acciones a que se refiere la presente Oferta Pública representa el 9.5% de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Emisora considerando el precio por acción del rango medio. Conforme a los acuerdos alcanzados con el grupo de inversionistas, éste adquirirá las Acciones a través de la Oferta Pública, en exactamente los mismos términos y condiciones que el resto de los inversionistas que participen en la Oferta Pública.

Asimismo, debido a que Vertex no optó por la "opción de convertir" descrita en los estatutos sociales de Inalmex y mantuvo su participación como accionista preferente en Inalmex como propietario de acciones Clase "II", no participa en el capital social de la Emisora. De igual forma, debido a que Vertex no ejerció su derecho de convertir sus acciones preferentes representativas del capital social de Inalmex en acciones ordinarias representativas del capital social de la Emisora, la Emisora tiene derecho de adquirir de Vertex, a partir del 15 de mayo de 2017, la totalidad de las acciones representativas del capital social de Inalmex que sean propiedad de Vertex. El precio de adquisición será calculado de tal forma que la tasa interna de retorno (calculada por

PriceWaterhouseCoopers de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en México, considerando para dicho cálculo cualesquiera pagos recibidos por Vertex derivados de su inversión en Inalmex incluyendo, sin limitar, pagos por repartos de dividendos de Inalmex, refinanciamientos de la deuda de Inalmex y disminuciones del capital social de Inalmex) de Vertex sea del 16% calculado del 15 de mayo de 2013 a la fecha de adquisición. Asimismo, para efectos del cálculo del precio, se deberá considerar cualquier aportación realizada por Vertex al capital social de Inalmex y cualquier dividendo que se haya capitalizado a favor de Vertex o que esté pendiente pago. El pago del precio se deberá realizar en efectivo en fondos inmediatamente disponibles



## **Estatutos sociales y otros convenios**

*A continuación se presenta una descripción de nuestro capital social y un resumen de algunas de las disposiciones de nuestros estatutos sociales. Esta descripción no pretende ser completa y está calificada en su integridad por referencia a nuestros estatutos sociales y a la legislación mexicana.*

### **Descripción general**

Somos una sociedad anónima promotora de inversión bursátil de capital variable, constituida conforme a las leyes de México. Somos una controladora de acciones. Una copia de nuestros estatutos sociales ha sido presentada ante la CNBV y ante la BMV y dicha copia se encuentra disponible para consulta en las siguientes páginas de Internet: [www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx). Nuestra dirección es la siguiente: Avenida Paseo de la Reforma No. 412, piso 21, Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc, código postal 06600, Ciudad de México, Distrito Federal.

### **Capital Social**

En virtud de que somos una sociedad anónima promotora de inversión bursátil de capital variable, nuestro capital social debe estar integrado por una parte fija y puede integrarse por una parte variable. A la fecha nuestro capital social está representado por 93,100,328 acciones ordinarias, nominativas de la Serie "A", sin expresión de valor nominal, de las cuales 70,644,878.00 están totalmente suscritas y pagadas y 22,455,450 se encuentran depositadas en tesorería. Nuestras acciones pueden emitirse a favor de, pagarse por y ser propiedad de inversionistas mexicanos o extranjeros, sujeto a restricciones de ley. Nuestros estatutos sociales nos permiten emitir series adicionales de acciones de nuestro capital social con derechos de voto limitado, restringido o sin derecho de voto.

### **Derechos de Voto y Asambleas de Accionistas**

Las acciones representativas del capital social de la Emisora tienen pleno derecho de voto y cada acción da derecho al titular a un voto en cualquier asamblea general de accionistas.

De conformidad con nuestros estatutos vigentes, podemos celebrar dos tipos de Asambleas Generales: Ordinarias y Extraordinarias. Las Asambleas Generales Ordinarias de Accionistas son aquellas convocadas para discutir cualquier asunto que no esté reservado a las Asambleas Generales Extraordinarias de Accionistas. Las Asambleas Generales Ordinarias, que deberán reunirse por lo menos una vez al año dentro de los cuatro meses siguientes a la terminación de cada ejercicio social y serán aquéllas que tengan por objeto (i) aprobar los estados financieros del ejercicio anterior; (ii) discutir y aprobar los informes anuales del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, así como determinar la forma en que se aplicarán las utilidades del ejercicio (incluyendo, en su caso, el pago de dividendos); (iii) elegir a los miembros del Consejo de Administración; (iv) designar a los miembros independientes de los comités; (v) aprobar cualquier aumento o reducción del capital variable y la emisión de las acciones correspondientes (mediante la aprobación de la mayoría del capital social de la Emisora); (vi) aprobar el reporte del Consejo de Administración y la opinión del Consejo de Administración; y (vii) determinar el importe máximo que podrá destinarse a la adquisición de acciones propias. Asimismo, será materia de aprobación en Asamblea General Ordinaria de Accionistas la venta, total o parcial, de los activos de la Emisora (salvo por aquellos activos cuya enajenación requiera la aprobación por mayoría calificada del 90% de los accionistas, según se describe en los estatutos sociales), requiriendo para su aprobación el voto favorable de la mayoría simple de las acciones representativas del capital social de la Emisora.

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

Emisora a un precio por acción menor al utilizado para la Oferta Pública requerirá de aprobación del 90% o más de las acciones representativas del capital social.

Asimismo, serán materia de aprobación en Asamblea General Extraordinaria de Accionistas los siguientes temas, requiriendo en todo momento el voto favorable del 90% o más de las acciones representativas del capital social de la Emisora:

a) La venta de (i) el inmueble en donde se ubica el Hotel, o (ii) las acciones representativas del capital social de Inalmex, cuando las ventas descritas en los incisos (i) y (ii) anteriores se realicen por debajo del monto del avalúo realizado para llevar a cabo la Oferta Pública.

b) El apalancamiento del desarrollo "One and Only Mandarin" (i) por encima del 40%; (ii) a plazos mayores a 10 años; (iii) cuando el financiamiento no sea en Dólares; o (iv) cuando se pretenda otorgar garantías cruzadas respecto del inmueble en donde se ubica el Hotel y el inmueble en donde se ubicará el desarrollo "One and Only Mandarin".

c) Realizar ofertas públicas subsecuentes de acciones representativas del capital social de la Emisora a un precio de colocación menor al de la oferta pública inicial de acciones representativas del capital social de la Emisora.

d) Utilizar los recursos obtenidos de ofertas públicas de acciones representativas del capital social de la Sociedad para fines distintos a los señalados en los prospectos de colocación definitivos correspondientes.

Las Asambleas de Accionistas serán convocadas en cualquier momento por nuestro Consejo de Administración, por el Presidente de nuestro Consejo de Administración o por nuestro Comité de Auditoría y Prácticas Societarias. Nuestros accionistas propietarios de acciones con derecho a voto, por cada 10% (diez por ciento) del capital social, incluso en forma limitada o restringida, podrán solicitar al presidente del Consejo de Administración o del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, en cualquier momento, que se convoque a una Asamblea General de Accionistas.

La convocatoria para las Asambleas se hará por medio de la publicación de un aviso en el sistema electrónico establecido por la Secretaría de Economía, siempre con una anticipación de al menos 15 (quince) días naturales a la fecha señalada para la Asamblea, en el entendido que, hasta en tanto la Secretaría de Economía establezca el sistema electrónico para llevar a cabo las publicaciones de aumentos de capital, las mismas se deberán llevar a cabo en uno de los periódicos de mayor circulación en la Ciudad de México, Distrito Federal, por lo que una vez establecido el citado sistema, todas las publicaciones de aumento de capital se deberán llevar a cabo en dicho sistema.

La publicación deberá realizarse con una anticipación de al menos 15 días naturales a la fecha señalada para la Asamblea. La convocatoria correspondiente deberá (i) contener la Orden del Día, (ii) contener la fecha, lugar y hora, en que deba celebrarse, y (iii) estar suscrita por la persona o personas que la hagan. La información y los documentos relacionados con cada uno de los puntos establecidos en la Orden del Día estarán disponibles para los accionistas (en las oficinas de la Emisora), desde el momento en que se publique la convocatoria correspondiente.

### **Quórum y Votaciones**

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

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

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

ulterior convocatoria, para que la Asamblea General Extraordinaria se considere legalmente instalada, deberá estar representado, por lo menos, el 50% de nuestro capital social.

Para que las resoluciones de la Asamblea General Extraordinaria sean válidas, deberán tomarse siempre por el voto favorable del número de acciones que representen, por lo menos, el 50% de nuestro capital social, salvo por los casos descritos anteriormente que requieren autorización del 90% de los accionistas.

Los accionistas que sean propietarios de acciones con derecho a voto, incluso en forma limitada o restringida, por cada 10% (diez por ciento) de las acciones representadas en una asamblea, podrán solicitar que se aplase la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados.

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

Los titulares de acciones que representen en lo individual o en conjunto el 15% o más del capital social, podrán ejercer la acción por responsabilidad civil (para nuestro beneficio y no para beneficio del demandante), contra todos o cualquiera de los consejeros, por violación a su deber de diligencia o deber de lealtad, por un monto equivalente a los daños y perjuicios que se causen, siempre que se satisfagan los requisitos establecidos en el Artículo 163 de la LGSM. Las acciones para exigir esta responsabilidad prescribirán en cinco años.

La Emisora únicamente puede invertir en desarrollos ubicados en Latinoamérica, sin embargo podrá invertir hasta en un 30% de activos fuera del área geográfica definida anteriormente, sujeto a la aprobación de la asamblea de accionistas.

Cualquier emisión de nuevas acciones requerirá de aprobación de la asamblea de la Emisora por mayoría simple (51%), salvo por aquellos casos que requieren autorización del 90% de los accionistas que se describen en este Prospecto.

### **Dividendos y Distribuciones**

No se podrán decretar distribuciones de utilidades sin que previamente la Asamblea General de Accionistas apruebe los estados financieros que las arrojen y después de deducidas las cantidades que corresponden a (i) el impuesto sobre la renta, (ii) la participación de los trabajadores en las utilidades y (iii) la amortización de pérdidas de ejercicios anteriores.

Asimismo, respecto de las utilidades decretadas:

1. Se separará un 5% para formar la reserva legal hasta que ésta ascienda al 20% de nuestro capital social.
2. El resto se aplicará en la forma que resuelva la Asamblea Ordinaria de Accionistas, en términos de planes de distribución de dividendos, o se distribuirá entre los Accionistas en proporción al número de sus acciones si estuvieren totalmente pagadas, o de lo contrario al importe pagado de ellas.

Los pagos de dividendos serán llevados a cabo en los días hábiles y lugares que determine la Asamblea Ordinaria de Accionistas o bien el Consejo de Administración si dicho órgano fue facultado para ello por la Asamblea de Accionistas. El pago de dividendos será notificado mediante avisos publicados en un diario de amplia circulación en nuestro domicilio social.

Todos aquellos dividendos que no sean cobrados dentro de un plazo de 5 años contados a partir de la fecha en que hayan sido exigibles, se entenderán renunciados y prescritos en favor de nosotros.

Los planes de distribución de dividendos podrán ser modificados en cualquier momento por el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, previa ratificación del Consejo de Administración.

### **Nombramiento de Consejeros**

La designación o elección de los miembros del Consejo de Administración será hecha por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas por mayoría simple de votos. El Consejo de Administración se integrará por un número mínimo de 5 consejeros y un máximo de 17 miembros, de los cuales cuando menos 1 deberá ser independiente (con un máximo de 7 independientes), según lo califique la propia Asamblea que los designe o ratifique, en términos de la LMV. La Asamblea podrá designar por cada consejero propietario, a su respectivo suplente. Lo anterior, en el entendido de que los consejeros suplentes de los consejeros independientes deberán tener ese mismo carácter.

Los titulares de acciones con derecho a voto, incluso limitado o restringido, que en lo individual o en conjunto representen cuando menos cada 10% del capital social de la Emisora, tendrán derecho a designar en Asamblea General de Accionistas a un miembro Propietario del Consejo de Administración y, en su caso, a su respectivo Suplente, así como de revocar el nombramiento del Propietario o Suplente que previamente haya efectuado. En este caso, dicho accionista o grupo de accionistas ya no podrá ejercer sus derechos de voto para designar a los Consejeros Propietarios y sus Suplentes que corresponda elegir a la mayoría. Si cualquier accionista o grupo de accionistas que represente, cuando menos, cada 10% de las acciones comunes en que se divide el capital social, ejercita el derecho de nombrar un consejero Propietario y su Suplente, la mayoría sólo tendrá derecho a designar el número de Consejeros faltantes que corresponda nombrar a dicha mayoría. Dichos Consejeros sólo podrán ser revocados por los demás accionistas, cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los demás Consejeros. Asimismo, lo anterior será válido a menos que la remoción obedezca a una causa justificada de acuerdo a lo establecido en la LMV.

### **Facultades del Consejo de Administración**

La administración de la Compañía está conferida al Consejo de Administración. El Consejo de Administración establece los lineamientos y estrategia general para la conducción de nuestro negocio y supervisa el cumplimiento de los mismos.

### **Resoluciones del Consejo de Administración**

En las sesiones del Consejo de Administración cada Consejero Propietario tendrá derecho a un voto. Los Consejeros Suplentes, únicamente tendrán derecho a votar cuando asistan y actúen en ausencia de los Consejeros Propietarios que sustituyan respectivamente. Se requerirá la asistencia de una mayoría de Consejeros con derecho a voto para que una Sesión del Consejo de Administración quede legalmente instalada. Las decisiones del Consejo de Administración serán válidas cuando se tomen por la mayoría de los Consejeros de Administración con derecho a voto que estén presentes en la sesión legalmente instalada de que se trate.

De conformidad con el artículo 156 de la Ley General de Sociedades Mercantiles y los estatutos sociales de la Emisora, los Consejeros estarán obligados a abstenerse expresamente de participar en la deliberación y votación de cualquier asunto que implique para ellos un conflicto de interés y deberán informar de ello al Presidente y Secretario del Consejo de Administración. Asimismo, deberán mantener absoluta confidencialidad respecto de todos

aquellos actos, hechos o acontecimientos que no se hayan hecho del conocimiento público, así como de toda deliberación que se lleve a cabo en sesión del Consejo.

Las actas correspondientes a las Sesiones del Consejo de Administración deberán ser firmadas por el Presidente y el Secretario de la Junta de que se trate, y por el o los miembros de los Comités que hubieran concurrido. El Presidente no tendrá voto de calidad en las resoluciones.

El Consejo de Administración de la Emisora deberá aprobar, entre otras, las siguientes resoluciones:

1. Cualquier inversión que no cumpla con los criterios de inversión tendrá que ser aprobada por el Consejo de Administración.
2. Gastos anuales de la Compañía que excedan los límites pre-aprobados en los que puede incurrir la administración de la Emisora.
3. Inversiones en adquisición o desarrollo de hoteles.
4. Metodología de Inversión propuesta.
5. Financiamiento por arriba de EUA\$1 millón.
6. Transacciones individuales con apalancamientos por arriba de 65% de los activos consolidados e individuales de la Emisora. Respecto del apalancamiento del proyecto One & Only Mandarin, cualquier incremento mayor al 40% estará sujeto a la autorización de los accionistas de la Emisora.
7. Operaciones de derivados o coberturas.
8. Cualquier acuerdo entre la Compañía y Actur.
9. Cualquier transacción con partes relacionadas.
10. La administración de la Emisora podrá incurrir en gastos de operaciones individuales de RLH y a cuenta de RLH de hasta EUA\$200,000 anuales sin la necesidad de la aprobación por parte del Consejo de Administración y hasta un total de EUA\$500,000 anuales de forma conjunta. Cualquier gasto que exceda de esos límites tendrá que ser aprobado por el Consejo de Administración.
11. Financiamientos relacionados con el desarrollo turístico One & Only Mandarin.

#### **Contraprestaciones del Consejo de Administración y demás funcionarios**

Los consejeros y demás funcionarios de la Emisora percibirán la remuneración por el desempeño de sus cargos, que al efecto señale la Asamblea de Accionistas que los designe.

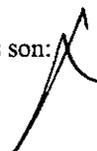
#### **Comités del Consejo de Administración**

Nuestro Consejo de Administración se auxilia por el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias.

#### ***Comité de Auditoría y Prácticas Societarias***

Contamos con un Comité de Auditoría y Prácticas Societarias integrados por 3 miembros de los cuales 2 son independientes.

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



- a. Solicitar la opinión de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones o cuando conforme a la LMV o disposiciones de carácter general se requiera.
- b. Convocar a asambleas de accionistas y hacer que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estimen pertinentes.
- c. Apoyar al Consejo de Administración en la elaboración de los informes relativos a (i) la explicación de las principales políticas y criterios contables y de información seguidos en la preparación de la información financiera de la Emisora y (ii) las operaciones y actividades en las que el Consejo de Administración intervenga conforme a la LMV.
- d. Las demás que establezca la LMV, acordes con las funciones que el presente ordenamiento legal le asigna.

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

### **Cambios a Nuestro Capital Social**

El capital variable de la Emisora podrá aumentarse o disminuirse, con la única formalidad de que los aumentos o disminuciones sean acordados en Asamblea General Ordinaria de Accionistas y que se protocolice dicha acta ante un notario público, sin que sea necesaria la reforma de nuestros estatutos sociales, ni la inscripción del testimonio de la escritura respectiva en el Registro Público de Comercio correspondiente. Las disminuciones y aumentos del capital social derivados de la compra y colocación de nuestras acciones no requerirán de resolución de la Asamblea de Accionistas ni acuerdo del Consejo de Administración.

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

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

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

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

### **Amortización**

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

- I. La Asamblea podrá acordar amortizar acciones en forma proporcional a todos nuestros accionistas, de tal forma que después de la amortización estos mantengan los mismos porcentajes respecto del total de nuestro capital social que hubieren presentado previa la amortización, sin que sea necesario cancelar títulos de acciones en virtud de que éstos no contienen expresión de valor nominal y sin que sea necesario que la designación de las acciones a ser amortizadas se realice mediante sorteo, no obstante que la Asamblea hubiere fijado un precio determinado.
- II. En el caso de que la Asamblea acuerde que la amortización de acciones se realice mediante su adquisición en bolsa, la propia Asamblea o, en su caso, el Consejo de Administración, aprobará el sistema para el retiro de acciones, el número de acciones que serán amortizadas y la persona que se designe como intermediario o agente comprador en bolsa.
- III. Salvo por lo previsto en el segundo inciso anterior, y en el caso de que la Asamblea hubiere fijado un precio determinado para la amortización, las acciones a ser amortizadas se designarán en todo caso mediante sorteo ante Notario o Corredor Público, en el concepto de que el sorteo referido se deberá realizar en todo caso por separado respecto de cada una de las Series que integren el capital social, de tal forma que se amorticen acciones de todas las Series en forma proporcional, para que éstas representen después de la amortización el mismo porcentaje respecto del total del capital social que hubieren representado previa la amortización. Los títulos de las acciones amortizadas en el caso a que se refiere este inciso tercero quedarán nulificados.

#### **Disolución o Liquidación**

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

#### **Registro y Transmisión de Nuestras Acciones**

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

#### **Derechos de suscripción preferente**

Cuando se aumente nuestro capital social, todos nuestros accionistas tendrán derecho preferente en proporción al número de sus acciones para suscribir las que se emitan o las que se pongan en circulación. El derecho señalado en este párrafo deberá ser ejercitado dentro de los 15 días naturales siguientes a aquél en que se publiquen los acuerdos correspondientes en el Diario Oficial de la Federación y en otro periódico de los de mayor circulación en la Ciudad de México, Distrito Federal. Dicho derecho no será aplicable (i) con motivo una fusión, (ii) en la conversión de obligaciones, (iii) en la recolocación de acciones propias que se hubieren adquirido a través de la BMV, (iv) para la oferta pública de acciones en los términos de la LMV y (v) en el caso de aumento de capital como resultado de la capitalización de primas sobre acciones, de utilidades retenidas, de reservas o de cualesquier otras cuentas del capital contable. En virtud de que los títulos de las acciones de la Emisora no contienen expresión de valor nominal, no será necesario que se emitan nuevos títulos en estos casos.



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

### **Ciertas Protecciones de Minorías**

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

- Por cada 10%, en lo individual o en conjunto, del total del capital accionario en circulación incluso con derecho de voto limitado o restringido:
  - votar que se requiera la convocatoria de una asamblea de accionistas;
  - solicitar que las resoluciones con relación a cualquier asunto del cual no fueron suficientemente informados, sean aplazados por una única ocasión y por un plazo de 3 días naturales sin necesidad de nueva convocatoria;
  - nombrar un miembro del Consejo de Administración y su respectivo suplente del Consejo de Administración; y
  - designar a un comisario (sólo si existe esta figura y no existe un Comité de Auditoría):
- los tenedores que en lo individual o en conjunto tengan el 20% o más de las acciones en circulación con derecho a voto podrán oponerse judicialmente a las resoluciones que se hubieren tomado en una asamblea de accionistas y solicitar al tribunal que ordene la suspensión de la resolución, si esta solicitud se presenta dentro de los 15 días siguientes al aplazamiento de la asamblea en la cual la resolución haya sido aprobada, en el entendido que (i) la resolución contra la cual se oponen viole la ley mexicana o los estatutos sociales, (ii) los accionistas que se oponen no asistieron a la asamblea o votaron en contra de la resolución a la cual se oponen, y (iii) los accionistas que se oponen entreguen una fianza al tribunal para garantizar el pago de cualesquier daños que pudieran surgir como resultado de la suspensión de la resolución en caso de que el tribunal se declare a favor del accionista que se opone; estas disposiciones han sido escasamente utilizadas en México, y por lo tanto, la resolución que el tribunal competente pudiera tomar es incierta.
- los accionistas que representen el 15% o más del capital social, podrán ejercer la acción por responsabilidad civil (para nuestro beneficio y no para beneficio del demandante), contra todos o cualquiera de los consejeros, por violación a su deber de diligencia o deber de lealtad, por un monto equivalente a los daños y perjuicios que nos causen. Las acciones para exigir esta responsabilidad prescribirán en cinco años.
- Los accionista podrán convenir entre ellos:
  - a. Obligaciones de no desarrollar giros comerciales que compitan con la Emisora, limitadas en tiempo, materia y cobertura geográfica, sin que dichas limitaciones excedan de 3 años y sin perjuicio de lo establecido en otras leyes que resulten aplicables.
  - b. Derechos y obligaciones que establezcan opciones de compra o venta de las acciones representativas del capital social de la Emisora, tales como:

- i. Que uno o varios accionistas solamente puedan enajenar la totalidad o parte de su tenencia accionaria, cuando el adquirente se obligue también a adquirir una proporción o la totalidad de las acciones de otro u otros accionistas, en iguales condiciones.
- ii. Que uno o varios accionistas puedan exigir a otro socio la enajenación de la totalidad o parte de su tenencia accionaria, cuando aquéllos acepten una oferta de adquisición, en iguales condiciones.
- iii. Que uno o varios accionistas tengan derecho a enajenar o adquirir de otro accionista, quien deberá estar obligado a enajenar o adquirir, según corresponda, la totalidad o parte de la tenencia accionaria objeto de la operación, a un precio determinado o determinable.
- iv. Que uno o varios accionistas queden obligados a suscribir y pagar cierto número de acciones representativas del capital social de la Emisora, a un precio determinado o determinable.
- c. Enajenaciones y demás actos jurídicos relativos al dominio, disposición o ejercicio del derecho de preferencia a que se refiere el artículo 132 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, con independencia de que tales actos jurídicos se lleven a cabo con otros accionistas o con personas distintas de éstos.
- d. Acuerdos para el ejercicio del derecho de voto en asambleas de accionistas.
- e. Acuerdos para la enajenación de sus acciones en oferta pública.

Los convenios antes descritos no serán oponibles a la Emisora, excepto tratándose de resolución judicial.

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

Nuestros estatutos sociales establecen que cualquier adquisición de acciones que dé como resultado un número de acciones que, sumado a las acciones que integren la tenencia accionaria previa, directa o indirecta, del posible adquirente, dé como resultado un número igual o mayor a 10% del capital social de la Emisora o cualquier múltiplo de 10%, requiera el acuerdo favorable de nuestro Consejo de Administración. Cualquier adquisición o intento de adquisición de cualquier acción que pretenda realizar cualquier competidor de la Compañía que resulte en una tenencia accionaria por encima del 5% del capital social, requerirá del acuerdo favorable de nuestro Consejo de Administración. También se requerirá el acuerdo favorable de nuestro Consejo de Administración para la celebración de convenios orales o escritos, independientemente de su denominación, que tengan como consecuencia la creación o adopción de mecanismos o acuerdos de asociación de voto, o de voto en concierto o en conjunto, que impliquen (i) un cambio en el control de la Emisora, (ii) una participación del 20% en el capital social de la Compañía o (iii) una influencia significativa en la Compañía. Cualquier adquisición de acciones que requiera de nuestro Consejo de Administración conforme a nuestros estatutos sociales o acuerdo de voto celebrados sin la obtención de la autorización previa y por escrito favorable del Consejo de Administración, no otorgará derecho alguno para votar en asambleas de accionistas de la Emisora y no serán inscritas en el Libro de Registro de acciones de la Compañía, y las inscripciones realizadas con anterioridad serán canceladas, y la Compañía no reconocerá ni dará valor alguno a las constancias o listados a que se refiere el Artículo 290 de la LMV, por lo que no demostrarán la titularidad de las acciones o acreditarán el derecho de asistencia a las asambleas de accionistas, lo que será responsabilidad del adquirente o grupo de adquirentes.

Lo anterior, sin perjuicio de que nuestro Consejo de Administración podrá acordar, entre otras cosas, las siguientes medidas: (i) la reversión de las operaciones realizadas, con mutua restitución entre las partes, cuando esto fuere posible y sin que ello contravenga las disposiciones de la LMV, o (ii) que sean enajenadas las acciones objeto

de la adquisición a un tercero interesado aprobado por el Consejo de Administración, al precio mínimo de referencia que determine el Consejo de Administración.

Adicionalmente, en el supuesto que el Consejo de Administración autorice la adquisición de acciones planteada o la celebración del acuerdo de voto propuesto y dicha adquisición, operación o acuerdo de voto implique (i) la adquisición de una participación del 20% o mayor, (ii) un cambio de control o (iii) la adquisición de influencia significativa, según se define en los propios estatutos sociales y en la legislación bursátil mexicana, no obstante que dicha autorización se hubiere concedido, la persona que pretenda adquirir las acciones en cuestión o celebrar el acuerdo de voto, deberá hacer una oferta pública de compra por el 100% menos una de las acciones en circulación, a un precio pagadero en efectivo no inferior del precio que resulte mayor de entre los siguientes: (i) el valor contable por cada Acción, de acuerdo a los últimos estados financieros trimestrales aprobados por el Consejo de Administración y presentados a la CNBV o a la bolsa de valores de que se trate; o (ii) el precio de cierre por Acción más alto respecto de operaciones en bolsa de valores, publicado en cualquiera de los 365 días anteriores a la fecha de la solicitud presentada o de autorización otorgada por el Consejo de Administración conforme a esta disposición; o (iii) el precio más alto pagado respecto de la compra de cualesquiera acciones, en cualquier tiempo, por la persona que, individual o conjuntamente, directa o indirectamente, tenga la intención de adquirir las acciones, o pretenda celebrar el acuerdo de voto, objeto de la solicitud autorizada por el Consejo de Administración, más en cada uno de dichos casos, una prima igual al 20%, respecto del precio por Acción pagadero en relación con la adquisición objeto de solicitud, en el entendido que, el Consejo de Administración podrá incrementar o reducir, el monto de dicha prima, considerando la opinión de un banco de inversión de reconocido prestigio.

Si se llegaren a realizar adquisiciones de Acciones o celebrar acuerdos de voto restringidos en términos de nuestros estatutos sociales sin observar el requisito de obtener la autorización previa y por escrito favorable del Consejo de Administración de la Emisora (así como, en su caso, la realización de la oferta pública de compra de que se trate), las Acciones materia de dichas adquisiciones o del acuerdo de voto (i) otorgarán al adquirente los derechos patrimoniales que deriven de la titularidad de las Acciones en la misma medida en que dichos derechos le correspondan al resto de las acciones representativas del capital social de la Emisora, y (ii) no otorgarán al adquirente derechos corporativos de clase alguna (incluyendo, sin limitación, el derecho de votar las Acciones adquiridas, el derecho a solicitar se convoque a Asamblea de Accionistas y cualesquiera otros derechos que deriven de la titularidad de las Acciones que no tengan contenido o no sean de naturaleza patrimonial).

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

#### **Cancelación del Registro ante el RNV**

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

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

La oferta pública de compra antes mencionada deberá realizarse cuando menos al precio que resulte más alto entre: (i) el valor de cotización y (ii) el valor contable de las acciones o títulos que representen dichas acciones de acuerdo al último reporte trimestral presentado a la propia CNBV y a la BMV antes del inicio de la oferta, el cual

podrá ser ajustado cuando dicho valor se vaya modificando de conformidad con criterios aplicables a la determinación de información relevante, en cuyo caso, deberá considerarse la información más reciente con que cuente la Emisora, acompañada de una certificación de un directivo facultado de la Emisora respecto de la determinación de dicho valor contable.

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

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

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

### **Asuntos Adicionales**

#### *Pérdida de Acciones*

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

#### *Compra de Acciones Propias*

La Emisora podrá adquirir acciones representativas de su propio capital social a través de la BMV sin que sea aplicable la prohibición establecida en el primer párrafo del Artículo 134 de la LGSM, siempre que la adquisición se realice con cargo al capital contable, en cuyo supuesto podrán mantenerlas en tenencia propia sin necesidad de realizar una reducción de capital social, o bien, con cargo al capital social, en cuyo caso se convertirán en acciones no suscritas que se conserven en tesorería, sin necesidad de acuerdo de la Asamblea.

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

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

#### *Conflicto de Intereses*

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

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

#### *Derecho de Separación*

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

#### *Jurisdicción*

Nuestros estatutos sociales establecen que, para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento de nuestros Estatutos Sociales, los accionistas se someten a la jurisdicción de los tribunales competentes del Distrito Federal, renunciando a cualquier otro fuero que pudiere corresponderles en virtud de sus domicilios presentes o futuros.

#### *Programa de adopción de la modalidad de "sociedad anónima bursátil"*

La Emisora deberá adoptar la modalidad de "sociedad anónima bursátil" (i) en un plazo máximo de 10 años contado a partir de que surta efectos la inscripción de las acciones representativas del capital social de la Emisora en el RNV, o (ii) con anterioridad al plazo de 10 años antes señalado, si (a) el capital contable de la Emisora al cierre del ejercicio de que se trate supera el equivalente en moneda nacional de 250 millones de unidades de inversión de acuerdo con los estados financieros anuales, auditados o dictaminados respectivos, o (b) la Emisora adquiere 9 hoteles adicionales al Hotel (directamente a través de afiliadas).

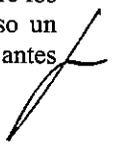
La Emisora adoptará un programa en el que se prevea la adopción progresiva del régimen aplicable a las "sociedades anónimas bursátiles" en un plazo de 10 años contado a partir de que surta efectos la inscripción de las acciones representativas del capital social de la Emisora en el RNV. Dicho programa deberá cumplir los requisitos que establezca el Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores. Será causa de cancelación de la inscripción en el RNV de las acciones representativas del capital social de la Emisora el incumplimiento grave al programa, supuesto en el cual la Emisora, previo a la cancelación de la inscripción, estará obligada a realizar una oferta pública de adquisición dentro de los 180 días naturales siguientes a la fecha en que sea requerida por la CNBV, o bien cuando concluya el plazo del citado programa, lo que acontezca primero. Hasta en tanto no se realice la oferta pública antes mencionada, la CNBV podrá decretar, como medida precautoria, la suspensión de la inscripción de las acciones de la Emisora en el RNV a efecto de evitar que se produzcan condiciones desordenadas en el mercado.

#### *Apalancamiento*

El apalancamiento a nivel de activos de la Emisora no podrá ser mayor al 65% del coste de adquisición de los activos. Por otra parte el apalancamiento consolidado de la Compañía no podrá superar el 65% de la suma de los costos de adquisición y/o desarrollo de los activos de la Compañía. Para el caso del hotel One & Only Mandarin, el apalancamiento no excederá de 40% sobre el costo total de la inversión, incluyendo el costo del terreno en donde se construya el mismo y se buscará obtener financiamientos en Dólares por un plazo no menor a 10 años sin que dichos financiamientos afecten al Hotel. En todo caso, dichos financiamientos serán objeto de aprobación por parte Consejo de Administración de la Emisora.

#### *Otros convenios*

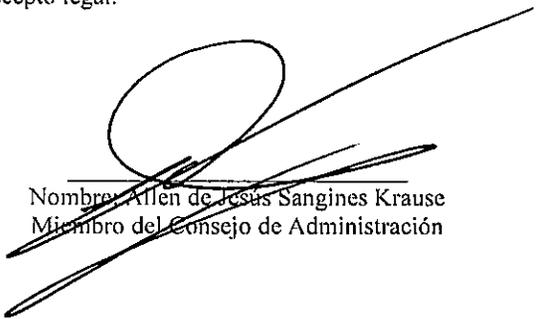
A la fecha no existen convenios o mecanismos en virtud de los cuales se limiten los derechos corporativos que confieren las acciones representativas del capital social de la Emisora. Asimismo, no existen convenios entre los accionistas de la Emisora o convenios que tengan por efecto retrasar, prevenir, diferir o hacer más oneroso un cambio de control de la emisora salvo por las disposiciones contenidas en los estatutos sociales de la Emisora antes descritos.



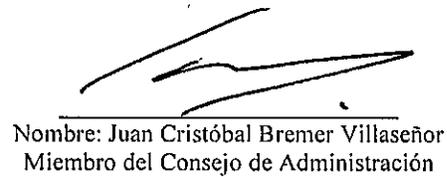
## PERSONAS RESPONSABLES

Los suscritos, como delegados especiales del Consejo de Administración de la Emisora, manifestamos bajo protesta de decir verdad, que el presente Prospecto fue revisado por el Consejo de Administración con base en la información que le fue presentada por directivos de RLH Properties, y a su leal saber y entender, refleja razonablemente la situación de la misma, estando de acuerdo con su contenido. Asimismo, manifestamos que el Consejo de Administración no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Finalmente, los suscritos ratificamos la opinión rendida a la asamblea general de accionistas relativa al informe que, en términos de la Ley del Mercado de Valores, se presentó a dicha asamblea, la cual se incluye en el Prospecto y manifestamos que es la misma que se rindió ante la asamblea general de accionistas, de conformidad con dicho precepto legal.

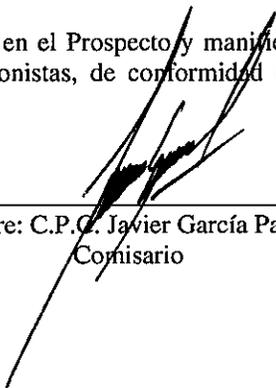


Nombre: Allen de Jesus Sangines Krause  
Miembro del Consejo de Administración



Nombre: Juan Cristóbal Bremer Villaseñor  
Miembro del Consejo de Administración

El suscrito ratifica la opinión que se incluye en el Prospecto y manifiesta bajo protesta de decir verdad que es la misma que rindió ante la asamblea de accionistas, de conformidad con el artículo 166 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.



---

Nombre: C.P.C. Javier García Padilla  
Comisario

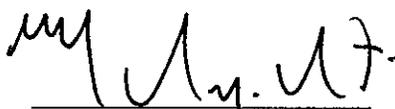
Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a RLH Properties contenida en el presente Prospecto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que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



Nombre: Juan Cristóbal Bremer Villaseñor  
Cargo: Director General de la Emisora



Nombre: Francis Philippe Valéry Muñis  
Cargo: Director General Adjunto y Director Financiero de la Emisora



Nombre: Manuel Reyes Retana Tello  
Cargo: Encargado de los asuntos jurídicos de la Emisora

Para efectos de la opinión legal adjunta a este Prospecto, el suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que a su leal saber y entender, la emisión y colocación de los valores cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información jurídica relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

**Galicia Abogados, S.C.**

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping, fluid strokes that form a complex, cursive shape.

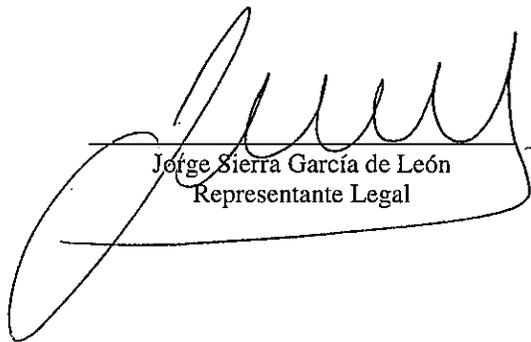
Maurice Berkman Baksht  
Cargo: Socio

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada, en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de RLH Properties, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

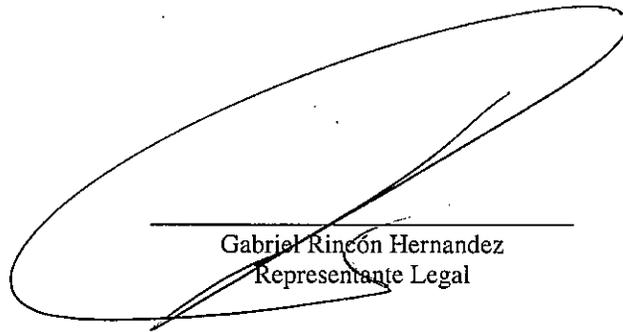
Igualmente, mi representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de las Acciones únicamente entre inversionistas institucionales y calificados para girar instrucciones a la mesa, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a la Emisora el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente a los inversionistas, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una emisora con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Mi representada ha participado con RLH Properties en la definición del rango de precio de las Acciones materia de la Oferta Pública, tomando en cuenta las características de la Emisora, así como los indicadores comparativos con empresas del mismo ramo o similares, tanto en México como en el extranjero y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, en la inteligencia de que el precio de colocación definitivo podrá variar del rango establecido, según los niveles de oferta y demanda de las acciones y las condiciones imperantes en los mercados de valores en la fecha de colocación.

Vector Casa de Bolsa, S.A. de C.V.



Jorge Sierra García de León  
Representante Legal

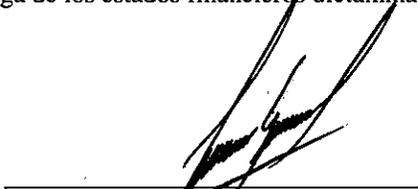


Gabriel Rincón Hernández  
Representante Legal

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los Estados Financieros Consolidados Auditados de RLH Properties, S.A.P.I.B. de C.V. y subsidiarias que contiene el presente Prospecto por los ejercicios concluidos al 31 de diciembre de 2014 y 2013 fueron dictaminados con fecha 10 de septiembre de 2015, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Asimismo, manifestamos que los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados de RLH Properties, S.A.P.I.B. de C.V. por los periodos de seis meses que terminaron el 30 de junio de 2015 y 2014 fueron sujetos de revisión cuyo informe se emitió el 10 de septiembre de 2015, con base en la Norma Internacional para Trabajos de Revisión 2410 "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad". Adicionalmente, manifestamos que los Estados Financieros Proforma (no auditados) al 31 de diciembre de 2014 y 30 de junio de 2015, fueron sujetos a una revisión cuyo informe fue emitido el 10 de septiembre de 2015, de conformidad con la Norma Internacional sobre Trabajos de Aseguramiento (ISAE, por su siglas en inglés) 3420 "Informe sobre la compilación de información financiera proforma incluida en un prospecto", emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB, por sus siglas en inglés).

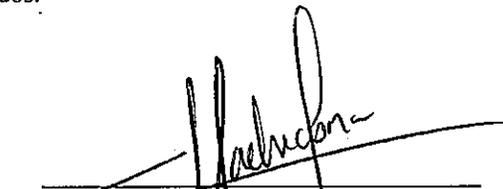
Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente Prospecto de colocación y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría y procedimientos de aseguramiento realizados, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados y revisados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este prospecto de colocación, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fuimos contratados para realizar, y no realizamos procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el prospecto de colocación que no provenga de los estados financieros dictaminados y revisados.



Nombre: C.P.C. Jayler García Padilla  
Cargo: Auditor Externo

Socio de PricewaterhouseCoopers, S.C.



Nombre: C.P.C. Humberto Pacheco Soria  
Cargo: Apoderado Legal

Socio de PricewaterhouseCoopers, S.C.