

RLH Properties, S. A. B. de C. V. y subsidiarias
Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados
(no auditados)
31 de marzo de 2024

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

Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados

(no auditados) 31 de marzo de 2024

Índice

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Estados financieros consolidados intermedios condensados (no auditados):	
Estados consolidados intermedios condensados de situación financiera.....	1
Estados consolidados intermedios condensados de resultados integrales	2
Estados consolidados intermedios condensados de cambios en el capital contable	3
Estados consolidados intermedios condensados de flujos de efectivo.....	4
Notas sobre los estados financieros consolidados intermedios condensados.....	5 a 27

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

Estados Consolidados Intermedios Condensados de Situación Financiera

31 de marzo del 2024 y al 31 de diciembre de 2023

Miles de pesos mexicanos

	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
	(no auditados)	
ACTIVOS		
Activos circulantes:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 5)	\$ 2,274,189	\$ 2,452,019
Clientes y otras cuentas por cobrar (Nota 6)	1,101,221	1,070,472
Partes relacionadas (Nota 13)	40,786	32,859
Inventarios	108,674	114,620
Inventarios inmobiliarios (Nota 8)	1,570,435	1,484,836
Pagos anticipados	225,196	200,952
Suma el activo circulante	5,320,501	5,355,758
Activos no circulantes:		
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto (Nota 7)	15,468,365	15,412,742
Inventarios inmobiliarios (Nota 8)	1,116,422	1,115,744
Activos intangibles (Nota 7)	418,890	428,878
Crédito mercantil (Nota 7)	137,300	138,468
Partes relacionadas (Nota 13)	84,172	90,702
Impuestos diferidos	1,173,601	1,184,519
Instrumentos financieros derivados (Nota 12)	208,587	157,987
Suma el activo no circulante	18,607,337	18,529,040
Total activo	\$ 23,927,838	\$ 23,884,798
PASIVO		
Pasivo a corto plazo:		
Préstamos bancarios (Nota 9)	\$ 373,754	\$ 363,477
Proveedores	294,672	266,491
Anticipos de clientes (Nota 10)	1,751,722	1,838,221
Cuentas por pagar y gastos acumulados (Nota 11)	788,124	743,265
Beneficios a los empleados	203,018	6,539
Provisiones	537,058	586,910
Partes relacionadas (Nota 13)	29,805	30,198
Impuesto sobre la renta por pagar	110,768	248,349
Suma el pasivo a corto plazo	4,088,921	4,083,450
Pasivo a largo plazo:		
Préstamos bancarios (Nota 9)	5,350,418	5,510,861
Impuestos diferidos	686,131	677,839
Beneficios a los empleados	24,123	206,010
Pasivo por arrendamiento	49,592	53,051
Suma el pasivo a largo plazo	6,110,264	6,447,761
Suma el pasivo	10,199,185	10,531,211
CAPITAL CONTABLE:		
Capital social (Nota 14)	7,443,177	7,443,177
Prima en suscripción de acciones	7,433,057	7,433,057
Otras cuentas de capital	(142,941)	(142,941)
Otras reservas de capital	(179,080)	(160,222)
Déficit	(1,407,987)	(1,794,471)
Participación controladora	13,146,226	12,778,600
Participación no controladora	582,427	574,987
Suma el capital contable	13,728,653	13,353,587
Total pasivo y capital contable	\$ 23,927,838	\$ 23,884,798

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

Sr. Luis Durán Luján
Director General

L.C. Juan Sebastián Novoa
Director de Finanzas

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

Estados Consolidados Intermedios Condensados de Resultados Integrales

Miles de pesos mexicanos

	Periodo de tres meses del 1 de enero al 31 de marzo de	
	2024 (no auditados)	2023 (no auditados)
Ingresos por renta de habitaciones y residencias	\$ 1,358,301	\$ 1,410,375
Ingresos por alimentos y bebidas	650,869	678,376
Ingresos por servicios de campo de golf	59,634	42,812
Ingresos por servicios de spa y gimnasio	64,955	60,348
Otros ingresos hoteleros	193,652	229,640
	<u>2,327,411</u>	<u>2,421,551</u>
Costos y gastos de habitaciones y residencias	(329,989)	(325,778)
Costos y gastos de alimentos y bebidas	(339,776)	(353,483)
Costos y gastos por servicios de cambio de golf	(68,993)	(42,235)
Costos y gastos por servicios de spa y gimnasio	(24,232)	(23,930)
Otros costos hoteleros	(93,035)	(81,004)
Gastos administrativos y operativos (Nota 18)	(191,519)	(295,079)
Depreciación y amortización	(151,517)	(148,459)
Gastos informáticos y de telecomunicaciones	(25,683)	(26,757)
Gastos de venta y mercadotecnia (Nota 19)	(139,302)	(161,338)
Gastos de mantenimiento	(83,203)	(89,845)
Electricidad, gas y agua	(62,566)	(62,108)
Honorarios de operación	(143,685)	(146,404)
Seguros	(33,458)	(33,691)
Predial	(7,350)	(7,007)
Gastos corporativos (Nota 17)	(74,910)	(65,969)
	<u>(1,769,218)</u>	<u>(1,863,087)</u>
Otros ingresos (egresos) - Neto	7,212	(3,348)
Utilidad de operación	<u>565,405</u>	<u>555,116</u>
Costos de financiamiento:		
Intereses y costos financieros	(122,897)	(134,812)
Pérdida cambiaria	(57,010)	(208,352)
Costo financiero	(179,907)	(343,164)
Intereses ganados	46,302	28,619
Utilidad cambiaria	73,016	99,983
	<u>(60,589)</u>	<u>(214,562)</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	504,816	340,554
Provisión para impuestos a la utilidad (Nota 16)	(109,097)	(244,870)
Utilidad neta del año	<u>395,719</u>	<u>95,684</u>
Otros resultados integrales que se reclasificarán a resultados:		
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(59,276)	(345,438)
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos a la utilidad	38,623	(38,524)
	<u>(20,653)</u>	<u>(383,962)</u>
Resultado integral del año	<u>\$ 375,066</u>	<u>\$ (288,278)</u>
Utilidad neta del año atribuible a:		
Participación controladora	\$ 386,484	\$ 89,382
Participación no controladora	9,235	6,302
Utilidad neta del año	<u>\$ 395,719</u>	<u>\$ 95,684</u>
Utilidad (pérdida) integral neta del año atribuible a:		
Participación controladora	\$ 367,626	\$ (269,014)
Participación no controladora	7,440	(19,264)
Resultado integral del año	<u>\$ 375,066</u>	<u>\$ (288,278)</u>
Utilidad por acción básica y diluida (Nota 21)	<u>\$.35</u>	<u>\$.08</u>

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

Sr. Luis Durán Luján
Director General

L.C. Juan Sebastián Novoa
Director de Finanzas

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

Estados Consolidados Intermedios Condensados de Cambios en el Capital Contable

Miles de pesos mexicanos

	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Otras cuentas de capital (Nota 14)	Otras reservas de capital	Déficit	Total participación controladora	Participación no controladora	Total capital contable
Saldos al 1 de enero de 2023	\$ 7,443,177	\$ 7,433,057	\$ (142,941)	\$ 554,298	\$ (1,515,815)	\$ 13,771,776	\$ 677,474	\$ 14,449,250
Resultado integral:								
Utilidad neta del año	-	-	-	-	89,382	89,382	6,302	95,684
Otros resultados integrales	-	-	-	(358,396)	-	(358,396)	(25,566)	(383,962)
Total resultado integral	-	-	-	(358,396)	89,382	(269,014)	(19,264)	(288,278)
Saldos al 31 de marzo de 2023 (no auditados)	<u>7,443,177</u>	<u>7,433,057</u>	<u>(142,941)</u>	<u>195,902</u>	<u>(1,426,433)</u>	<u>13,502,762</u>	<u>658,210</u>	<u>14,160,972</u>
Saldos al 1 de enero de 2024	7,443,177	7,433,057	(142,941)	(160,222)	(1,794,471)	12,778,600	574,987	13,353,587
Resultado integral:								
Utilidad neta del año	-	-	-	-	386,484	386,484	9,235	395,719
Otros resultados integrales	-	-	-	(18,858)	-	(18,858)	(1,795)	(20,653)
Total resultado integral	-	-	-	(18,858)	386,484	367,626	7,440	375,066
Saldos al 31 de marzo de 2024 (no auditados)	<u>\$ 7,443,177</u>	<u>\$ 7,433,057</u>	<u>\$ (142,941)</u>	<u>\$ (179,080)</u>	<u>\$ (1,407,987)</u>	<u>\$ 13,146,226</u>	<u>\$ 582,427</u>	<u>\$ 13,728,653</u>

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

Sr. Luis Durán Luján
Director General


L.C. Juan Sebastián Novoa
Director de Finanzas

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

Estados Consolidados Intermedios Condensado de Flujos de Efectivo

Miles de pesos mexicanos

	Periodo de tres meses del 1 de enero al 31 de marzo de	
	2024 (no auditados)	2023 (no auditados)
Actividades de operación		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 504,816	\$ 340,554
Ajustes por:		
Depreciación y amortización (Nota 7)	151,517	148,459
Intereses a favor	(46,302)	(28,619)
Intereses a cargo	122,897	134,812
Costo por baja de inmuebles, mobiliario y equipo (Nota 7)	1,779	1,920
Beneficios a los empleados	23,679	26,087
Provisión para deterioro de cuentas por cobrar (Nota 6)	(63,640)	-
Fluctuación cambiaria de efectivo y equivalentes de efectivo no realizada	6,295	30,632
Fluctuación cambiaria de los préstamos bancarios no realizada	(33,724)	(164,144)
Subtotal	667,317	489,701
Disminución (aumento):		
Cientes y otras cuentas por cobrar	(126,080)	220,685
Pagos anticipados	(18,551)	(48,140)
Inventarios	5,946	(738)
Inventarios inmobiliarios	(86,277)	(95,138)
Aumento (disminución):		
Proveedores	28,181	(25,343)
Provisiones	(49,852)	75,505
Anticipos de clientes	(86,499)	(116,962)
Cuentas por pagar y gastos acumulados	2,368	(266,615)
Variación en cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas	(1,790)	(10,680)
Pagos de beneficios a los empleados	-	(34,644)
Impuestos a la utilidad pagados	(43,968)	(82,171)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	290,795	105,460
Actividades de inversión		
Adquisiciones de inmuebles, mobiliario, equipo y activos intangibles (Nota 7)	(318,944)	(225,032)
Adquisición de intangibles (Nota 7)	(16,362)	(4,633)
Intereses cobrados	46,302	28,619
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(289,004)	(201,046)
Actividades de financiamiento		
Intereses pagados	(90,169)	(98,018)
Pago de préstamos bancarios (Nota 15)	(83,157)	(68,900)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	(173,326)	(166,918)
Disminución en efectivo y equivalentes de efectivo	(171,535)	(262,504)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	2,452,019	5,064,823
Fluctuación cambiaria de los préstamos bancarios no realizada	(6,295)	(30,632)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	\$ 2,274,189	\$ 4,771,687

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

Sr. Luis Durán Luján
Director General

L.C. Juan Sebastián Novoa
Director de Finanzas

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 31 de marzo del 2024 y al 31 de diciembre de 2023

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

Nota 1 - Naturaleza del negocio y transacciones importantes:

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

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

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

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

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

Transacciones importantes

a. Deuda.

I. Disposición de crédito.

Con fecha 26 de diciembre de 2023, la Entidad realizó la primera disposición de la línea de crédito simple con Caixabank, S. A. por un USD 26,500 (\$504,096) con el objetivo de financiar la construcción del Hotel Rosewood Mandarin. Véase nota 9.

II. Cambios de tasa de referencia.

Al 31 de diciembre de 2023 se concluyó la transición de todos los préstamos de tasa Libor a la nueva tasa de referencia SOFR. Ver notas 3 i) y 9.

b. Adquisiciones relevantes.

En el mes de diciembre del presente año la Entidad adquirió dos terrenos ubicados en la Riviera Nayarit por un total de \$512,946, en el cual, una parte se espera utilizar para el desarrollo de un nuevo activo hotelero y el otro para la construcción y venta de residencias (véase nota 9 y 10), esto obedece con el objetivo de la Entidad en fortalecer su expansión dentro del territorio mexicano.

Nota 2 - Bases de preparación:

Los estados financieros consolidados intermedios condensados al 31 de marzo de 2024 y por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2024, han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 "Información Financiera Intermedia". Los estados financieros consolida-

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 31 de marzo del 2024 y al 31 de diciembre de 2023

dos intermedios condensados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados por el año terminado el 31 de diciembre 2023, los cuales han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

La Administración de la Entidad considera que a la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados intermedios condensados, los activos continúan reflejando su valor apropiado conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera y no requiere reconocer ningún deterioro.

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

Los estados financieros consolidados intermedios condensados de RLH tienen dos segmentos operativos (desarrollo y gestión de activos hoteleros y desarrollo y venta de residencias privadas de lujo). El segmento de desarrollo y gestión de activos hoteleros está sujeto a estacionalidad por el efecto del periodo vacacional que abarca de junio a septiembre y de diciembre a abril del siguiente año. Derivado de la estacionalidad, RLH recibe anticipos de clientes para el apartado de eventos, habitaciones y residencias para la temporada alta

Las políticas contables utilizadas en la elaboración de los estados financieros consolidados intermedios condensados son consistentes con las utilizadas en la elaboración de los estados financieros consolidados auditados por el año terminado el 31 de diciembre de 2023.

Nota 3 - Administración de riesgos financieros:

Factores de los riesgos financieros

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

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

i. Riesgos de mercado

Reforma a la tasa de interés de referencia

Las enmiendas de la 'fase 2' abordan los problemas que surgen durante la reforma de la tasa de interés de referencia, incluidas: en expediente práctico para permitir que los cambios contractuales, o los cambios en los flujos de efectivo que son directamente requeridos por la reforma y la nueva base es económicamente equivalente a la base anterior, se traten con efectos prospectivos sin impactar los resultados de forma inmediata, cuándo deben actualizarse las designaciones de cobertura y la documentación, sin que se interrumpa la relación de cobertura, y una excepción temporal sobre los requisitos de contabilidad de cobertura.

La tasa LIBOR se suspendió para la mayoría de las monedas y vencimientos después del 31 de diciembre de 2021, excepto para el dólar estadounidense, para el cual se espera que se eliminen gradualmente hasta 2023. Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2023, la entidad posee todos sus créditos en dólares estadounidenses.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 31 de marzo del 2024 y al 31 de diciembre de 2023

El departamento de planeación financiera de RLH gestionó el plan de transición a una tasa alternativa de referencia, en donde se realizaron dos cambios de tasas en el año 2022 y el resto de los créditos durante 2023. El mayor cambio fue las modificaciones a los términos contractuales de la deuda a tasa variable referenciada a la Libor y el instrumento asociado y la actualización correspondiente de la designación de cobertura.

RLH actualizó su documentación de cobertura para reflejar estos cambios en la designación al final del período de informe en el que se realizan los cambios. Estas modificaciones a la documentación de cobertura no requirieron que RLH descontinúe sus relaciones de cobertura.

Al 31 de diciembre de 2023 la Entidad terminó con la transición de la totalidad de sus créditos a la nueva tasa de referencia SOFR de la siguiente manera:

En el 2023, el primero fue el crédito que posee Mayakoba Thai, S.A. de C.V. en marzo, realizado en la fecha de pago de cupón. El segundo fue el crédito de Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V. y Operadora Hotelera Corredor Mayakoba en abril de ese mismo año, ambas realizadas en la fecha de pago de cupón. Y por último el crédito que se tiene en Hotel Hoyo Uno, S. de R.L. C. V., en junio de 2023.

El método utilizado para el cambio de tasas utilizado por la administración fue aplicar el fallback spread publicado por el Banco Central de México (de 0.2616% para Inmobiliaria Nacional Mexicana y Operadora Hotelera del Corredor de Mayakoba, 0.1911% para Mayakoba Thai y 1% para Hotel Hoyo Uno) en la tasa fija (sumándosela al crédito y restándosela al derivado para cumplir con las equivalencias) y cambiar la parte variable de Libor a SOFR de tal forma que con el fallback spread se generó una equivalencia de tasas. Para estos créditos, en cuanto a la relación de cobertura, se (i) utilizó una nueva alternativa como tasa de cambio de referencia (ii) se modificó la descripción de la partida cubierta y (iii) se modificó la descripción de los instrumentos de cobertura.

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, la Entidad tiene préstamos a tasa variable por un importe de \$5,724,172 y \$5,874,338, respectivamente. Véase nota 9. Para cubrir la variabilidad de los flujos de efectivo de estos préstamos la Entidad adquirió instrumentos financieros derivados correspondientes a swaps de tasas de interés, y aplica contabilidad de cobertura, considerando que términos clave (monto del principal, fechas de pago, fechas de revisión, tipo de moneda) coinciden con los de la deuda en la que paga un préstamo a tasa fija y recibe una tasa variable. Todos los swaps de tasa de interés son para cubrir el riesgo de los préstamos a tasa variable SOFR. Véase Nota 12. Como se indica en dicha Nota la Entidad no cubre el 100% de sus préstamos, por lo tanto, la partida cubierta se identifica como una proporción de los préstamos pendientes hasta el monto notional de los swaps.

ii. Riesgo cambiario

RLH tiene operaciones internacionales y está expuesto al riesgo cambiario derivado del dólar estadounidense (Dls.) y el euro (€), con respecto a la moneda funcional de cada una de sus subsidiarias. El riesgo cambiario surge por operaciones comerciales futuras en moneda extranjera y por la existencia de activos y pasivos en moneda extranjera y por inversiones netas en operaciones extranjeras.

La Dirección de Finanzas ha establecido una política que requiere que las subsidiarias de RLH administren el riesgo por tipo de cambio respecto de su moneda funcional. Las Compañías del RLH deben cubrir su exposición al riesgo por tipo de cambio a través de la Tesorería del RLH a cargo de la Dirección Financiera. Para administrar el riesgo por tipo de cambio que surge de transacciones

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 31 de marzo del 2024 y al 31 de diciembre de 2023

comerciales futuras y activos y pasivos reconocidos, las entidades de RLH pueden utilizar diversos instrumentos negociados a través de la Tesorería de RLH. El riesgo por tipo de cambio surge cuando las transacciones comerciales futuras y los activos y pasivos reconocidos se celebran en una moneda distinta a la moneda funcional de la entidad.

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

La moneda funcional de la Entidad es el peso y tiene algunas entidades con moneda funcional dólar.

Si el tipo de cambio promedio (MXN-USD) hubiera fluctuado un 5% arriba o abajo del real, el resultado del periodo se hubiera visto afectado por una disminución o aumento de \$45,094 y \$49,935 al 31 de marzo de 2024 y 2023, respectivamente.

La Entidad tiene los siguientes activos y pasivos en moneda extranjera en las Entidades con moneda funcional el peso mexicano:

	31 de marzo 2024		31 de diciembre 2023	
	Dólares	Euros	Dólares	Euros
Activos	Dls. 45,323	€ 343	Dls. 67,913	€ 350
Pasivos	(82,400)	(2)	(81,975)	(4)
Posición neta	Dls. (37,077)	€ 341	Dls. (14,062)	€ 346

Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados y a la fecha de autorización de los estados financieros, fueron como sigue:

	26 de abril de 2024	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
Dólar estadounidense	\$17.11	\$16.68	\$16.89
Euro	\$18.51	\$18.04	\$18.66

iii. Riesgo de precios

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 31 de marzo del 2024 y al 31 de diciembre de 2023

iv. Riesgo de tasa de interés

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

La Entidad analiza su exposición al riesgo de las tasas de interés en forma dinámica. Diversos escenarios son simulados, considerando refinanciamientos, renovación de las posiciones existentes, financiamientos alternativos y la contratación de coberturas. Con base en dichos escenarios, la Entidad estima el impacto de un cambio en las tasas de interés sobre el resultado del año. En las simulaciones se asume la misma variabilidad en las tasas de interés para todos los préstamos, aunque estén denominados en diferentes monedas.

La Entidad administra su riesgo de cambios en los flujos de efectivo por préstamos con tasas de interés variables a través de la contratación de instrumentos financieros swaps de tasas de interés variable a fija. Estos instrumentos financieros derivados tienen el efecto económico de convertir los préstamos con tasas variables en préstamos con tasas fijas. El principal objetivo de la utilización de dichos instrumentos financieros es conocer con certeza los flujos de efectivo que la Entidad pagará para cumplir obligaciones contraídas.

Con los swaps de tasas de interés, la Entidad conviene con otras partes en entregar o recibir periódicamente la diferencia existente entre el importe de los intereses de las tasas variables pactadas en los contratos de deuda y el importe de los intereses de las tasas fijas contratadas en los instrumentos financieros derivados.

Para solventar el riesgo en las tasas de interés variables, la Entidad ha contratado instrumentos financieros derivados de tasa de interés, sobre todo los préstamos bancarios excepto los que se tienen en Hotel Hoyo Uno, S. de R.L. de C.V. y RLH Properties, S.A. de C.V. (Véase Nota 9), cuya vigencia es la misma de los préstamos bancarios.

v. Riesgo de crédito

La Entidad tiene dos tipos de activos financieros que están sujetos al modelo de pérdidas de crédito esperadas: clientes y cuentas por cobrar y partes relacionadas.

El riesgo de crédito se administra a nivel de la Entidad, excepto por el riesgo de crédito de las cuentas por cobrar. RLH 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 por cobrar en su mayoría son controladas por las políticas de salida de los huéspedes del hotel, el resto de las cuentas por cobrar a cargo de agencias de viajes es sujeto de aprobación por el área de ventas de la Entidad. El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición crediticia a los clientes por la renta de habitaciones y residencias.

Cuentas por cobrar

RLH aplica el enfoque simplificado de la NIIF 9 para medir las pérdidas crediticias esperadas utilizando una provisión de pérdidas esperadas sobre la vida del instrumento para todas las cuentas por cobrar.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 31 de marzo del 2024 y al 31 de diciembre de 2023

Para medir las pérdidas crediticias esperadas, las cuentas por cobrar se han agrupado en función de las características de riesgo de crédito y los días vencidos.

	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
Cartera vigente	\$ 532,299	\$ 434,600
Cartera más de un año	-	810
Pérdida por deterioro de clientes*	(1,534)	(65,174)
Total clientes	\$ 530,765	\$ 370,236

* La pérdida por deterioro de clientes se origina por la cartera vencida mayor de un año principalmente, los movimientos de dicha partida se detallan en la Nota 6.

Las cuentas por cobrar con partes relacionadas a largo plazo se consideran de bajo riesgo crediticio ya que no ha existido historial de incumplimiento, además de que la Entidad tiene el control del flujo de efectivo y el respaldo financiero a todas sus partes relacionadas.

Al 31 de diciembre de 2023, la Administración del RLH reconoció una provisión de deterioro del valor de cuentas por cobrar derivado principalmente de mayor riesgo de recuperabilidad ante los problemas de liquidez de corto plazo de ciertos clientes.

Efectivo y equivalentes de efectivo

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

vi. Riesgo de liquidez

Los flujos de efectivo proyectados de la Entidad y la información que se genera y concentra en el área de Finanzas está enfocada a supervisar las proyecciones sobre los requerimientos de liquidez y así asegurar que RLH tenga suficientes recursos para cumplir con las necesidades operativas y las obligaciones pactadas y evitar el no cumplir con sus obligaciones contractuales, mismas que al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 se han cumplido satisfactoriamente. Dichas proyecciones consideran los planes de financiamiento a través de deuda, el cumplimiento de las obligaciones contractuales y el cumplimiento de las razones financieras con base en el estado consolidado de situación financiera.

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

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 31 de marzo del 2024 y al 31 de diciembre de 2023

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

	Menos de tres meses	Entre tres meses y un año	Entre un año y dos años	Entre dos años y cinco años	Total
Al 31 de marzo de 2024					
Préstamos bancarios	\$ 90,903	\$ 282,851	\$ 416,958	\$ 5,090,774	\$ 5,881,486
Proveedores	294,672	-	-	-	294,672
Intereses sobre préstamos	120,688	352,009	440,397	1,259,797	2,172,891
Partes relacionadas	29,805	-	-	-	29,805
Cuentas por pagar y gastos acumulados	359,184	240,728	-	-	599,912
Otras cuentas por pagar a largo plazo	-	203,018	-	-	203,018
Arrendamientos	11,549	31,967	28,903	17,144	89,563
	<u>\$ 906,801</u>	<u>\$ 1,110,573</u>	<u>\$ 886,258</u>	<u>\$ 6,367,715</u>	<u>\$ 9,271,347</u>
Al 31 de diciembre de 2023					
Préstamos bancarios	\$ 83,020	\$ 280,457	\$ 412,026	\$ 4,817,321	\$ 5,592,824
Proveedores	266,490	-	-	-	266,490
Intereses sobre préstamos	115,296	337,364	419,448	1,363,063	2,235,171
Partes relacionadas	30,198	-	-	-	30,198
Cuentas por pagar y gastos acumulados	350,950	220,930	-	-	571,880
Otras cuentas por pagar a largo plazo	-	6,539	182,136	-	188,675
Arrendamientos	10,418	27,854	27,792	21,172	87,236
	<u>\$ 856,372</u>	<u>\$ 873,144</u>	<u>\$ 1,041,402</u>	<u>\$ 6,201,556</u>	<u>\$ 8,972,474</u>

Administración de capital

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

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

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

Durante 2024 y 2023 RLH utilizó diferentes medidas de optimización de su apalancamiento financiero para permitirle mantener el nivel óptimo requerido de acuerdo con la estrategia del negocio, la cual se ha observado con el cumplimiento de los objetivos de la Entidad.

Estimación del valor razonable

A continuación, se presenta el análisis de los instrumentos financieros medidos a su valor razonable por método de valuación mediante los siguientes tres niveles:

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 31 de marzo del 2024 y al 31 de diciembre de 2023

- Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en un mercado activo para un pasivo idéntico.
- Nivel 2: Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueden confirmar para el pasivo, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, que se deriven de precios).
- Nivel 3: Información sobre el pasivo que no se basa en datos que se puedan confirmar en mercados activos (es decir, información no observable).

La siguiente tabla presenta el activo y pasivo financiero de la Entidad que es medido a valor razonable al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023:

2024	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Derivados de cobertura de flujos de efectivo	\$ -	\$ 208,587	\$ -	\$ 208,587
Cuentas por cobrar con partes relacionadas	-	84,172	-	84,172
Total	\$ -	\$ 292,759	\$ -	\$ 292,759
2023				
Activos				
Derivados de cobertura de flujos de efectivo	\$ -	\$ 157,987	\$ -	\$ 157,987
Cuentas por cobrar con partes relacionadas	-	90,702	-	90,702
Total	\$ -	\$ 248,689	\$ -	\$ 248,689

Durante el período al 31 de marzo de 2024 y al término del ejercicio al 31 de diciembre de 2023 no existieron transferencias entre los niveles de valor razonable.

El valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en mercados activos se basa en los precios de cotización de los mercados a la fecha del estado de situación financiera. Un mercado se entiende como activo si los precios de cotización están normalmente disponibles en bolsa, negociadores, corredor, grupo de la industria, servicios de precios o de una agencia reguladora y esos precios representan operaciones reales y recurrentes en el mercado sobre la base de libre competencia. Estos instrumentos se incluyen en el nivel 1.

El valor razonable de instrumentos financieros que no se negocian en mercados activos, por ejemplo, los derivados disponibles fuera de bolsa (over-the-counter), se determina utilizando técnicas de valuación la cual es con base en los descuentos de flujos de efectivo. Estas técnicas de valuación maximizan el uso de información observable de mercados en los casos en que esté disponible y deposita la menor confianza posible en estimados específicos de la Entidad. Si todas las variables relevantes para establecer el valor razonable de un instrumento financiero son observables, el instrumento se incluye en el nivel 2.

Si una o más variables relevantes no se basan en información observable de mercado, el instrumento se incluye en el nivel 3.

El valor razonable de swaps de tasa de interés es calculado con base en el valor presente de los flujos de efectivo estimados futuros basados en las curvas de rendimiento observables.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 31 de marzo del 2024 y al 31 de diciembre de 2023

vii. Riesgo de cambio climático

Nuestros procesos de gestión de riesgos consideran aquellos aspectos Ambientales, Sociales y de Gobierno corporativo (ASG) que podrían tener un impacto financiero, patrimonial o reputacional en la organización. Los riesgos a los que nuestra Entidad está expuesta como resultado del cambio climático, son los siguientes: Potencialmente podrían presentarse una mayor intensidad de las lluvias o una mayor presencia de huracanes, terremotos entre otros, pudiendo ocasionar daños en los hoteles de la Entidad afectando su operación habitual y resultados financieros. Sin embargo, la Entidad tiene pólizas de seguro para terremoto, inundación u otras operaciones similares, incluyendo seguros de propiedad, accidentes, y ha establecido planes para operar en situaciones de emergencia, como las descritas anteriormente

viii. Riesgo de cambio climático

Nuestros procesos de gestión de riesgos consideran aquellos aspectos Ambientales, Sociales y de Gobierno corporativo (ASG) que podrían tener un impacto financiero, patrimonial o reputacional en la organización. Los riesgos a los que nuestra Entidad está expuesta como resultado del cambio climático, son los siguientes: potencialmente podrían presentarse una mayor intensidad de las lluvias o una mayor presencia de huracanes, terremotos entre otros, pudiendo ocasionar daños en los hoteles de la Entidad afectando su operación habitual y resultados financieros. Sin embargo, la Entidad tiene pólizas de seguro para terremoto, inundación u otras operaciones similares, incluyendo seguros de propiedad, accidentes, y ha establecido planes para operar en situaciones de emergencia, como las descritas anteriormente.

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

La Administración de RLH 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.

En la preparación de los estados financieros consolidados intermedios condensados, los juicios críticos realizados por la Administración en la aplicación de las políticas contables de la Entidad y las fuentes clave de estimaciones inciertas fueron las mismas que las aplicadas en los estados financieros consolidados auditados al 31 de diciembre de 2023.

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

a. Estimaciones

Impuestos diferidos

RLH está sujeta al pago de impuestos. Se requiere del juicio profesional para determinar la provisión de impuestos a la utilidad. Existen transacciones y cálculos por los cuales la determinación final del impuesto es incierta. Para efectos de determinar el impuesto diferido, las subsidiarias de

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 31 de marzo del 2024 y al 31 de diciembre de 2023

la Entidad deben realizar proyecciones fiscales para así considerar el importe de las pérdidas fiscales pendientes de amortizar como base para la determinación de los impuestos diferidos, por lo que se deben estimar las utilidades fiscales que servirán de base para la aplicación y esto incluye cierto grado de incertidumbre.

En el 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, en el periodo que ocurra el hecho.

Cálculos de valor en uso

RLH realiza pruebas anuales para saber si el crédito mercantil ha sufrido deterioro. Por el periodo terminado al 31 de marzo de 2024 y diciembre de 2023, el monto recuperable de todas las unidades generadoras de efectivo (UGE) a las que se les asigna el crédito mercantil se determinó sobre la base de cálculos de valor en uso, los cuales requieren de algunos supuestos. Estos cálculos usan las proyecciones de flujos de efectivo basados en presupuestos financieros aprobados por el Consejo de Administración.

Los flujos de efectivo son afectados por estimaciones, las más significativas son tasas de crecimiento a largo plazo, márgenes de operación futuros basados en el desempeño histórico y las expectativas de la industria y tasas de descuento que reflejan los riesgos específicos de cada UGE.

Plan de incentivo

Durante 2021 la Entidad implementó un Plan de Incentivo a largo plazo para determinados funcionarios de la Entidad, mismo que será pagadero en 2025 en función al logro de objetivos de largo plazo. El logro de los objetivos planteados es incierto, sin embargo, corresponderá a acciones que dichos ejecutivos construyen a partir de la entrada en vigor del plan en 2021. Para determinar el monto a cargar a resultados que corresponde al ejercicio y el monto de la obligación estimada acumulada, la Administración debe aplicar juicio respecto a distintas variables: a) la probabilidad de que se logren los objetivos planteados, b) la probabilidad de que todos los ejecutivos sean acreedores al incentivo.

En la aplicación de dichos juicios, la administración ha estimado las probabilidades de alcanzar el objetivo tomando como base al avance real que tiene cada unidad de negocios con respecto a dicho objetivo. Asimismo, para estimar la cantidad de ejecutivos que se harán acreedores al incentivo, se utilizaron datos del mercado de fuentes reconocidas respecto a estadísticas de rotación de personal ejecutivo.

Nota 5 - Efectivo y equivalentes de efectivo:

La integración de dicho saldo se muestra a continuación:

	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
Depósitos bancarios	\$ 1,510,683	\$ 1,152,784
Efectivo para servicio de la deuda ¹	198,206	227,472
Inversiones a la vista con vencimiento menor de tres meses	565,300	1,071,763
Total efectivo y equivalentes de efectivo a corto plazo	<u>\$ 2,274,189</u>	<u>\$ 2,452,019</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 31 de marzo del 2024 y al 31 de diciembre de 2023

1. Con base en las cláusulas de los contratos de financiamiento descritas en la Nota 9, se tiene efectivo destinado para cumplir con el servicio de la deuda por \$198,206 y \$227,472 al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, respectivamente. Debido a que las restricciones respecto al uso de este efectivo son menores a doce meses, se está clasificando dentro del activo circulante.

Nota 6 - Clientes y otras cuentas por cobrar:

A continuación, se muestra la siguiente información relacionada con clientes y otras cuentas por cobrar:

	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
Clientes	\$ 532,299	\$ 435,410
Provisión para deterioro de cuentas por cobrar	<u>(1,534)</u>	<u>(65,174)</u>
Clientes - Neto	530,765	370,236
Impuesto al valor agregado por recuperar	207,408	216,600
Impuesto sobre la renta por recuperar	265,537	369,743
Impuesto al valor agregado acreditable	41,755	68,670
Otras cuentas por cobrar	<u>55,756</u>	<u>45,223</u>
Total	<u>\$ 1,101,221</u>	<u>\$ 1,070,472</u>

El valor razonable de clientes y documentos por cobrar al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 es similar a su valor en libros.

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

	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
Al inicio del año	\$ 65,174	\$ 51,478
(Disminución) aumento a la provisión	<u>(63,640)</u>	<u>13,696</u>
Al final del año	<u>\$ 1,534</u>	<u>\$ 65,174</u>

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

Para las otras cuentas por cobrar se aplicó el método de pérdida crediticia esperada y el importe determinado fue poco significativo.

Las pérdidas crediticias esperadas y sus reversos se registran dentro de los gastos administrativos y de operación.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 31 de marzo del 2024 y al 31 de diciembre de 2023

Nota 7 - Análisis de inmuebles, mobiliario y equipo, activos intangibles y otros activos y del crédito mercantil:

Los principales movimientos de inmuebles, mobiliario y equipo, activos intangibles y otros activos y del crédito mercantil al 31 de marzo de 2024, se muestran a continuación:

	Inmuebles mobiliario y equipo	Activos intangibles y otros activos	Crédito mercantil
Saldos al 1 de enero de 2023	\$ 15,412,742	\$ 428,878	\$ 138,468
Inversiones en construcciones en proceso	289,105	-	-
Adquisiciones	29,839	16,362	-
Bajas	(177)	(1,602)	-
Efectos de conversión	(132,631)	(3,744)	(1,168)
Depreciación y amortización del periodo	(130,513)	(21,004)	-
Saldos al 31 de marzo de 2024	<u>\$ 15,468,365</u>	<u>\$ 418,890</u>	<u>\$ 137,300</u>

Nota 8 – Inventarios inmobiliarios:

Los inventarios inmobiliarios se integran como sigue:

	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
Terrenos en desarrollo	\$ 550,381	\$ 550,381
Terrenos para desarrollar	1,116,422	1,115,744
Obras en proceso	1,020,054	934,455
	<u>2,686,857</u>	<u>2,600,580</u>
Menos: Inventarios inmobiliarios de corto plazo	<u>(1,570,435)</u>	<u>(1,484,836)</u>
Inventarios inmobiliarios de largo plazo	<u>\$ 1,116,422</u>	<u>\$ 1,115,744</u>

El rubro de terrenos en desarrollo corresponde al valor del terreno donde se están llevando las construcciones de villas y las obras en procesos son todos los costos de mejoramiento y acondicionamiento, costos de mano de obra, materiales, entre otros. En el caso de los terrenos para desarrollar, son terrenos que tiene RLH y que aún no tiene un proyecto específico para comenzar la construcción, por lo que se presentan a largo plazo. Véase Nota 20b.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 31 de marzo del 2024 y al 31 de diciembre de 2023

Nota 9 - Préstamos bancarios:

La Entidad tiene los siguientes préstamos bancarios contratados:

Entidad	Valor nominal	Valor razonable		Costo amortizado	
		31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
a. Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V.	USD 57,772	1,170,948	1,225,862	901,874	919,799
b. Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V.	USD 61,017	1,188,295	1,260,055	1,009,458	1,048,129
c. Islas de Mayakoba, S. A. de C. V.	USD 44,963	859,080	905,024	745,212	767,586
d. Mayakoba Thai, S. A. de C. V. (Tramo A)	USD 14,228	278,737	295,221	230,659	240,320
d. Mayakoba Thai, S. A. de C. V. (Tramo B)	USD 24,143	456,038	483,844	402,650	418,876
e. Hotel Hoyo Uno, S. de R. L. de C. V.	USD 50,888	1,433,221	1,496,310	1,206,553	1,228,338
f. Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V.	USD 73,140	1,034,282	956,576	798,221	817,245
g. RLH Properties, S. A. B. de C. V.	USD 26,500	485,452	504,096	429,545	434,045
				5,724,172	5,874,338
Menos - Porción a plazo menor de un año				(373,754)	(363,477)
Porción a largo plazo de los préstamos bancarios				\$ 5,350,418	\$ 5,510,861

Entidad	Institución bancaria	Tipo de crédito	Vencimiento	Tasa de interes	Tasa de interes anual efectiva
a. Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. de C. V.	Caixabank, S. A y Banco Inbursa, S. A.	Crédito sindicado con garantía hipotecaria	24 de noviembre de 2030	SOFR + 276 pb	10.02%
b. Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba, S. A. de C. V.	Caixabank, S. A.	Préstamo con garantía hipotecaria	20 de junio de 2032	SOFR + 276 pb	8.65%
c. Islas de Mayakoba, S. A. de C. V.	BBVA Bancomer, S. A y Banco de Sabadell, S.A.	Préstamo con garantía hipotecaria	29 de noviembre de 2028	SOFR + 266 pb	8.50%
d. Mayakoba Thai, S. A. de C. V.	Caixabank, S. A.	Crédito simple sindicado (Tramo A)	09 de mayo de 2030	SOFR + 259 pb	9.20%
d. Mayakoba Thai, S. A. de C. V.	Caixabank, S. A.	Crédito simple sindicado (Tramo B)	09 de mayo de 2030	SOFR + 269 pb	8.31%
e. Majahua Resorts, S. de R. L. de C. V.	BBVA Bancomer, S. A.	Crédito simple con garantía hipotecaria	16 de mayo de 2029	SOFR + 297 pb	8.93%
f. Hotel Hoyo Uno, S. de R. L. de C. V.	Bancomext, S.N.C.	Crédito simple con garantía hipotecaria	23 de abril de 2032	SOFR + 300 pb	10.21%
g. RLH Properties, S. A. B. de C. V.	Caixabank, S. A.	Crédito simple con garantía hipotecaria	31 de octubre de 2026	SOFR + 275 pb	9.99%

- Préstamo garantizado con el Hotel Four Season Ciudad de México.
- Préstamo garantizado con el hotel Fairmont Mayakoba.
- Préstamo garantizado con el Hotel Rosewood Mayakoba.
- Préstamos garantizados con el Hotel Banyan Tree Mayakoba. Este crédito realizo el cambio de tasas de referencia de Libor a SOFR el 16 de marzo de 2023, el cambio se realizó en conjunto con su derivado de cobertura de flujos de efectivo.
- Préstamo garantizado con el Hotel One & Only.
- Préstamo garantizado con el Hotel Andaz Mayakoba.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 31 de marzo del 2024 y al 31 de diciembre de 2023

- g. El 01 de noviembre de 2021, RLH Properties, S. A. B. de C. V. y Canalan Resort S. de R. L. de C. V. contrataron una línea de crédito hasta por un monto de USD 60,000, el 26 de diciembre de 2023, la Entidad realizó la primera disposición de la línea de crédito simple con Caixabank, S. A. por USD26,500, el cual tiene como finalidad financiar la construcción del Hotel Rosewood Mandarin.

Cada contrato de los préstamos bancarios establece ciertas restricciones, las cuales deben ser cumplidas individualmente por las subsidiarias que tienen suscritos los préstamos bancarios. Asimismo, cada subsidiaria contratante de un crédito tiene generalmente la obligación de mantener ciertos índices financieros por cada uno de los financiamientos, en diferentes niveles, durante la vigencia de los créditos.

Los principales índices que se encuentra obligado a cumplir de forma anual es un índice denominado del Cobertura Anual del Servicio de la Deuda (flujo de efectivo disponible entre el monto de servicio de la deuda), así como el denominado índice de valor de los activos (valor recuperable de la garantía hipotecaria respecto del monto de la deuda de la subsidiaria correspondiente).

Las principales obligaciones de hacer y no hacer derivadas de los contratos de crédito, que le aplican a la subsidiaria en particular contratante, incluyen:

- Proporcionar a las entidades acreditantes información técnica, económica y financiera.
- Mantener designado a un auditor toda la vida del crédito.
- Preparar y entregar estados financieros.
- Obtener y mantener permisos y licencias para la operación de los diversos hoteles.
- Mantener seguros.
- No incurrir en endeudamiento adicional.
- No modificar sus estatutos sociales.
- No fusionarse, escindirse, transformarse o constituir filiales ni reducir su capital social o restituir primas de emisión.
- No modificar los Contratos de Operación de los hoteles.
- No transmitir, vender, gravar, ceder, arrendar, constituir, cualquier derecho real, disponer, dividir o segregar de sus activos

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, tanto los índices requeridos, considerando las dispensas que se hayan obtenido, como las obligaciones contractuales, han sido cumplidas.

Los instrumentos financieros (préstamos bancarios) a costo amortizado, de acuerdo con el método de valuación utilizado se encuentran en el nivel 2 de jerarquía de valor razonable. La técnica de valuación para determinar los valores razonables fue la de flujos de efectivo descontados.

Nota 10 – Anticipo de clientes:

La integración de los anticipos de clientes se muestra a continuación:

	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
Por servicios hoteleros	\$ 662,692	\$ 800,596
Para compra de residencias	1,089,030	1,037,625
	<u>\$ 1,751,722</u>	<u>\$ 1,838,221</u>

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 31 de marzo del 2024 y al 31 de diciembre de 2023

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el movimiento de los anticipos de clientes para compra de residencias se muestra a continuación:

	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
Al inicio del año	\$ 1,037,625	\$ 1,118,776
Anticipos recibidos para compra de residencias	51,405	493,511
Aplicación de anticipos por la venta de residencias	-	(574,662)
Al final del año	<u>\$ 1,089,030</u>	<u>\$ 1,037,625</u>

Nota 11 – Cuentas por pagar y gastos acumulados:

La integración de las cuentas por pagar y gastos acumulados se muestra a continuación:

	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
Gastos acumulados ¹	\$ 36,413	\$ 41,060
Impuestos por pagar	143,082	131,812
Participación de los trabajadores en las utilidades	97,646	89,118
Arrendamientos a corto plazo por pagar	45,130	39,573
Honorarios	39,147	36,319
Otras cuentas por pagar	185,983	186,765
Acreedores diversos	240,723	218,618
	<u>\$ 788,124</u>	<u>\$ 743,265</u>

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

Nota 12 - Instrumentos financieros derivados:

La Entidad mantiene swaps de tasa de interés que tienen términos críticos similares a la partida cubierta, con tasa de interés de referencia, fecha de pago, vencimiento y monto notional. La Entidad no cubre el 100% de sus préstamos, por lo tanto, la partida cubierta se identifica como una proporción de los préstamos pendientes hasta el monto notional de los swaps. Como todos los términos críticos coincidieron durante el período surge entonces una relación económica.

La ineffectividad de cobertura para los swaps de tasas de interés puede ocurrir debido a el ajuste al valor del crédito en los swaps de tasas de interés que no coinciden con el préstamo y a las diferencias en los términos críticos entre los swaps de tasas de interés y los préstamos.

La Entidad tiene por política el buscar disminuir los riesgos inherentes a las operaciones que realiza y en virtud de lo anterior se encuentra autorizada con el Consejo de Administración el uso y contratación de instrumentos financieros con fines de cobertura.

Es responsabilidad del área de Administración de Riesgos presentar las propuestas de derivados, los cuales deben de cumplir ciertos parámetros:

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 31 de marzo del 2024 y al 31 de diciembre de 2023

- Los derivados concertados solo pueden ser ocupados como cobertura por riesgo de tasa de interés que surjan de préstamos bancarios a largo plazo.

El área de Planeación Financiera es responsable de:

- Evaluar los posibles impactos en medidas como el valor razonable.
- Cuidar el cumplimiento del parámetro antes mencionado.
- Hacer el análisis de efectividad de la cobertura a cada fecha de reporte.

Para probar la efectividad retrospectiva, se ha decidido utilizar el método de compensación. Bajo esta metodología, la Entidad obtendrá el valor razonable de los swaps y de la tasa de interés swap hipotético, de conformidad con el modelo de valuación, al final de cada mes. Como se ha mencionado con anterioridad, todos los instrumentos financieros derivados con que actualmente cuenta la Entidad están clasificados como de cobertura. Asimismo, se considera que el análisis de sensibilidad y las pruebas de efectividad cumplen adecuadamente la normatividad contable aplicable y vigente.

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, la Entidad tiene los siguientes instrumentos financieros derivados (swaps de tasas de interés) a largo plazo contratados por la Entidad son:

Entidad	Nocional Pesos	Fecha de Contratación	Vencimiento	Fija	Tasa		Valor razonable al	
					Variable	Variable	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
					31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Mayakoba Thai*	279,921	10-feb-21	09-ago-28	1.76%	5.31%	5.37%	\$ 23,608	\$ 18,081
Mayakoba Thai*	186,614	10-feb-21	09-ago-28	1.76%	5.31%	5.37%	13,296	12,178
Islas de Mayakoba*	562,413	14-dic-18	15-jun-27	2.73%	5.33%	5.38%	22,292	16,960
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba*	915,881	23-jul-20	20-jun-31	1.61%	5.33%	5.37%	111,832	86,214
Inalmex*	586,493	26-jun-18	24-nov-25	3.03%	5.32%	5.38%	20,391	15,517
Majahua Resorts	914,872	16-jun-22	30-jun-26	3.46%	5.31%	5.35%	17,168	9,037
Instrumentos financieros a largo plazo - Neto							\$ 208,587	\$ 157,987

El coeficiente de cobertura es 1:1 y la tasa de cobertura del ejercicio es 75% al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023.

* Tal como se mencionó en la nota 3 i), durante el ejercicio de 2023 se realizó el cambio de la totalidad de los créditos de la tasa de referencia Libor a SOFR. Este cambio se realizó simultáneamente en el instrumento financiero derivado y en el elemento cubierto (préstamo bancario). Asimismo, no se reconocieron efectos en el estado de resultado por consecuencia de los cambios contractuales del instrumento financiero de cobertura.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 31 de marzo del 2024 y al 31 de diciembre de 2023

Cobertura de flujo de efectivo registrados en capital:

	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
Saldo inicial	\$ 115,417	\$ 159,899
Cambio en el valor razonable del instrumento de cobertura reconocida en el ORI	53,092	(63,544)
ISR diferido	(15,912)	19,062
Saldo final	<u>\$ 152,597</u>	<u>\$ 115,417</u>

El valor razonable de los swaps que mide los flujos netos de efectivo futuros del swap a valor presente, al cierre del 31 de marzo de 2024 y de 31 de diciembre de 2023 dio lugar a un abono y un cargo, respectivamente, al resultado integral. El monto incluido en el resultado integral, dentro del capital contable, será reciclado a resultados en forma simultánea cuando la partida cubierta los afecte; dicho monto está sujeto a cambios por condiciones de mercado.

Durante los años que terminaron el 31 de marzo de 2024 y el 31 de diciembre de 2023 la Entidad registró los siguientes saldos en el capital contable por \$53,092 y \$(63,544), respectivamente, originados por el cambio en el valor razonable de los swaps de tasa de interés

Al 31 de marzo de 2024 y diciembre de 2023 como resultado de la aplicación de pruebas de efectividad de los swaps de tasa de interés contratados por la Entidad se determinó que fueron efectivos. Con base en lo anterior, todos los swaps al 31 de marzo de 2024 y de diciembre de 2023 que mantiene la Entidad están clasificados como instrumentos de cobertura.

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, no existieron contingencias y eventos conocidos o esperados por la Administración que puedan tener algún impacto en el valor del notional, las variables de referencia, los instrumentos financieros derivados contratados o que implique una pérdida parcial o total de la cobertura y que requiera que la Entidad asuma nuevas obligaciones, compromisos o variaciones en su flujo de efectivo de tal forma que pueda verse afectada su liquidez.

Análisis de sensibilidad

Se realizó un análisis de sensibilidad tomando en cuenta los siguientes escenarios de tasa de interés: +10 puntos base y -10 puntos base. Se considera que este análisis refleja la pérdida o ganancia potencial de cada instrumento financiero derivado, dependiendo de la posición que se tiene al 31 de marzo de 2024, pretendiendo reflejar escenarios estáticos que pueden suceder o no.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 31 de marzo del 2024 y al 31 de diciembre de 2023

Entidad	Valor razonable	+ 10 pb	- 10 pb
Mayakoba Thai	\$ 23,608	\$ 22,252	\$ 20,294
Mayakoba Thai	13,296	13,573	12,374
Islas de Mayakoba	22,292	23,087	20,061
Operadora Hotelera del Corredor Mayakoba	111,832	103,332	94,834
Inalmex	20,391	18,006	15,868
Majahua Resorts	17,168	18,310	14,569
Total	<u>\$ 208,587</u>	<u>\$ 198,560</u>	<u>\$ 178,000</u>
Variación		\$ (10,027)	\$ (30,587)
Efecto los otros estado de resultados integrales, neto de impuestos		<u>\$ (7,019)</u>	<u>\$ (21,411)</u>

Nota 13 - Saldos y operaciones con partes relacionadas:

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

	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
Por cobrar a corto plazo:		
Villas Mayakoba Condominio, A.C (Afilada)	\$ 18,092	\$ 6,999
Condominio R11 y 12, A. C. (Afilada)	3,865	1,898
FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V. (Negocio conjunto)	4,566	7,692
Condominio Mayakoba A.C., (Afilada)	3,752	2,513
Laguna Kai Hotel y Condominios, A.C. (Afilada)	9,457	7,722
Condominio Frailes A. C. (Afilada)	-	3,501
Otras afiliadass	1,054	2,534
	<u>\$ 40,786</u>	<u>\$ 32,859</u>

Las cuentas por cobrar a corto plazo corresponden principalmente a ingresos administrativos, reembolso de gastos, gastos de viaje y servicios de tecnología.

	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
Por cobrar a largo plazo:		
FHP Villas Lote 2, S. A. de C. V. (Negocio conjunto)	<u>\$ 84,172</u>	<u>\$ 90,702</u>

En el 2018, la Entidad adquirió derechos de cobro de la Fase II del Proyecto denominado Fairmont Residence Mayakoba sobre residencias vendidas por un tercero. El monto total de dichos derechos es por Dls.5,808 al 31 de marzo de 2024 (Dls. 5,369 al 31 de diciembre de 2023), que se encuentra valuado a valor razonable con base en flujos de efectivo descontados utilizando una tasa de

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 31 de marzo del 2024 y al 31 de diciembre de 2023

descuento de 6.46% y están garantizados mediante la aplicación del 17.5% sobre los ingresos netos de las ventas.

	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
Por pagar a corto plazo:		
Condominio Mayakoba A.C. (Afiliada)	22,413	20,869
Operadora Lakahn S.A. de C.V. (Afiliada)	\$ 6,084	\$ 6,084
Condominio Maestro la Mandarina, A. C. (Afiliada)	-	946
Condominio R5 A.C. (Afiliada)	385	385
Condominio R11 y 12, A. C. (Afiliada)	-	854
Otras afiliadas	923	1,060
	<u>\$ 29,805</u>	<u>\$ 30,198</u>

b. Las principales operaciones celebradas con partes relacionadas se presentan como sigue:

	Año que terminó el 31 de marzo de	
	2024	2023
Gastos:		
Plan de incentivos a largo plazo	\$ 23,679	\$ 26,087
Remuneraciones al personal clave de la gerencia	-	3,038
	<u>\$ 23,679</u>	<u>\$ 29,125</u>
Otras transacciones:		
Gastos por servicios administrativos	\$ (36,418)	\$ (36,543)
Honorarios a personas físicas	-	(1,556)
Ingresos por servicios administrativos	2,693	-
Honorarios por servicios administrativos y asistencia técnica	(6,003)	-
Gastos de viaje	-	(4,527)
Otros ingresos con partes relacionadas	3,050	5
Otros egresos con partes relacionadas	(3,134)	(2,800)
	<u>\$ (39,812)</u>	<u>\$ (45,421)</u>

Nota 14 - Capital contable:

El capital contable se integra como sigue:

Al 31 de marzo de 2024		
Número de acciones	Descripción	Importe
1,115,918,526	Capital social fijo sin derecho a retiro	\$ 7,443,177
1,115,918,526	Capital social suscrito y exhibido	\$ 7,443,177

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 31 de marzo del 2024 y al 31 de diciembre de 2023

Desde el 31 de diciembre de 2024 al 31 de marzo de 2023 no existieron cambios en el capital social.

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

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

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

Durante 2024 y 2023 se tienen otras cuentas de capital las cuales corresponden a gastos relacionados con la emisión, colocación y registro de acciones de ofertas públicas de años anteriores por \$142,941.

Nota 15 - Conciliación de la deuda:

	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
Saldo al 1 de enero	\$ 5,874,338	\$ 6,590,694
Obtención de préstamos bancarios	-	452,283
Préstamos provenientes de combinación de negocios	-	(13,876)
Pagos de préstamos	(83,157)	(303,843)
Amortización de costos de apertura	5,693	(21,847)
Fluctuación cambiaria de los préstamos bancarios no realizada	(72,702)	(829,073)
	<u>\$ 5,724,172</u>	<u>\$ 5,874,338</u>

Nota 16 - Impuestos a la utilidad:

Los gastos por impuestos a la utilidad están basados en las estimaciones que la Administración hace de la tasa promedio efectiva de impuestos anual por cada subsidiaria.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 31 de marzo del 2024 y al 31 de diciembre de 2023

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

	Año que terminó el	
	31 de marzo de	
	2024	2023
ISR causado	\$ 65,358	\$ 140,516
ISR diferido	43,739	104,354
Total	<u>\$ 109,097</u>	<u>\$ 244,870</u>

Nota 17 - Gastos corporativos:

Los gastos corporativos se integran a continuación:

	Año que terminó el	
	31 de marzo de	
	2024	2023
Otros beneficios a largo plazo	\$ 38,090	\$ 25,687
Gastos de personal	17,128	17,105
Otros gastos corporativos recurrentes ¹	19,692	20,579
Otros gastos corporativos no recurrentes	-	2,598
	<u>\$ 74,910</u>	<u>\$ 65,969</u>

¹ Incluyen honorarios profesionales, mantenimiento, servicios de IT, servicios básicos.

Nota 18 - Gastos de administración y operación:

Los gastos de administración y operación se integran a continuación:

	Año que terminó el	
	31 de marzo de	
	2024	2023
Servicios administrativos	\$ 109,379	\$ 100,728
Comisiones bancarias por tarjeta de crédito	68,338	62,294
Gastos de operación*	21,435	61,662
Reversa del deterioro de activos financieros	(63,640)	-
Cuotas condominiales	37,650	28,311
Impuestos no deducibles	281	21,328
Transportación	8,594	11,780
Honorarios	7,893	8,125
Mantenimiento y recuperación de playa	738	-
Alimentos	851	851
	<u>\$ 191,519</u>	<u>\$ 295,079</u>

* Los gastos de operación incluyen reclutamiento, licencias y permisos, insumos de oficina, complementos y regalos a huéspedes, gastos de responsabilidad civil, entre otros.

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 31 de marzo del 2024 y al 31 de diciembre de 2023

Nota 19 - Gastos de venta y mercadotecnia:

Los gastos de venta y mercadotecnia se integran a continuación:

	Año que terminó el	
	31 de marzo de	
	2024	2023
Publicidad	\$ 51,162	\$ 53,394
Beneficios al personal	34,039	36,101
Promociones	22,409	27,657
Honorarios	19,049	22,820
Comisiones sobre venta	1,481	12,902
Gastos de oficina y relaciones públicas	10,963	8,442
Otros	199	22
	<u>\$ 139,302</u>	<u>\$ 161,338</u>

Nota 20 – Contingencias y Compromisos:

a. Demandas laborales.

Al 31 de marzo de 2024 la Entidad y sus subsidiarias se encuentran involucradas en varios juicios y reclamaciones laborales derivados del curso normal de sus operaciones, por los cuales han reconocido una provisión de \$ 13,156, la cual se encuentra registrada en el rubro de provisiones.

b. Compromisos.

RLH y sus subsidiarias tienen el compromiso de pagar una comisión de venta sobre la venta de ciertas unidades privativas, si y solo si, se cumplen ciertas condiciones, principalmente asociadas a la rentabilidad final en la venta de estas villas. Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, se ha reconocido un pasivo por las ventas que si cumplen estas condiciones por \$167,857 y \$169,398, respectivamente la cual se presenta en el rubro de provisiones. Asimismo, la Entidad tiene un pasivo contingente no registrado al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 de \$153,054 y \$155,032, respectivamente que corresponde a la estimación de las obligaciones futuras que se generarán cuando se realicen las ventas correspondientes, si y sólo si se cumplen efectivamente las estimaciones existentes. El monto de la obligación final aún tiene que ser confirmada por la ocurrencia de uno más hechos futuros, derivados de sucesos que no están bajo el control de la Entidad.

La Entidad tiene celebrados contratos de largo plazo con operadores de hoteles, quienes asumen las responsabilidades de gestión hotelera de forma integral mientras que la entidad actúa como propietario. Los importes relacionados a estos compromisos en los estados financieros consolidados de resultado integral se encuentran en el rubro honorarios de operación.

El 11 de diciembre de 2023 la Entidad celebró un contrato de servicios con LAKAHN, S.A. de C.V. para el torneo de Liv Golf Mayakoba en el Campo de Golf El Camaleón en Mayakoba en 2024, 2025 y 2026. La Entidad tiene un pasivo contingente no registrado al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 por \$116,746 (USD7,000) y \$168,900 (USD10,000), respectivamente, que corresponde a la estimación de las obligaciones futuras que se generarán cuando se realice el

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

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados Intermedios Condensados al 31 de marzo del 2024 y al 31 de diciembre de 2023

torneo de Golf. El monto de la obligación final aún tiene que ser confirmada por la ocurrencia de uno más hechos futuros, derivados de sucesos que no están bajo el control de la Entidad.

En febrero de 2024 la Entidad realizó un contrato de promesa para la adquisición de dos terrenos ubicados en la Riviera Nayarit, México por un importe aproximado de \$235,470, con la intención de ser utilizados para el desarrollo de un activo hotelero

Nota 21 – Utilidad por acción:

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

La utilidad por acción diluida se calcula ajustando el promedio ponderado del número de acciones ordinarias en circulación para asumir la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente dilutivas. Al 31 de marzo de 2024 y 2023, la Entidad no tiene acciones comunes potencialmente dilutivas.

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

	Año que terminó el	
	31 de marzo de	
	2024	2023
Utilidad por acción básica y diluida:		
Utilidad neta del año atribuible a la participación controladora	\$ 386,484	\$ 89,382
Promedio ponderado de las acciones comunes en circulación	1,115,918,526	1,115,918,526
Utilidad por acción básica y diluida:	\$.35	\$.08

Nota 22- Autorización de la emisión de los estados financieros consolidados intermedios condensados:

Los estados financieros consolidados intermedios condensados fueron autorizados para su emisión el 26 de abril de 2024, por los funcionarios con poder legal que firman los estados financieros y sus notas.

* * * * *